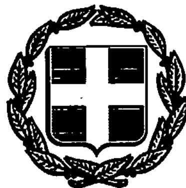


ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ Αρ. Φύλλου 717

15 Σεπτεμβρίου 1993

ΥΠΟΥΡΓΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ & ΕΓΚΡΙΣΕΙΣ

Αριθ. 66213/6

Όροι διενέργειας δημοσίου διαγωνισμού για την δημιουργία, λειτουργία και εκμετάλλευση τουριστικών λιμένων στις θέσεις και περιοχές (α) Αρετσού - Καλαμαριάς, Θεσσαλονίκης, (β) Γουβιά, Κέρκυρας και (γ) Πυθαγορείου Σάμου.

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Ν. 2160/1993 «Ρυθμίσεις για Τουρισμό και άλλες διατάξεις» (Α' 118), και ειδικότερα της παρ. 4 του άρθρου 31 αυτού.

2. Το Π.Δ. 138/1993 «Οργανισμός του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας» (Α' 155).

3. Το άρθρο 29Α του Ν. 1558/1985 «Κυβέρνηση και όργανα» (Α' 137), όπως προστέθηκε με το άρθρο 27 του ν. 2081/1992 (Α' 154), αποφασίζουμε:

Τη δημοσίευση στον ελληνικό και διεθνή τύπο καθώς και στην Επίσημη Εφημερίδα των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων της προθέσεως του Ελληνικού Δημοσίου να διενεργήσει δημόσιο διαγωνισμό με το σύστημα της προεπιλογής για την ανάθεση της δημιουργίας, λειτουργίας και εκμετάλλευσης τουριστικών λιμένων στις ακόλουθες θέσεις και περιοχές:

α) Αρετσού Καλαμαριάς, Θεσσαλονίκης

β) Γουβιά, Κέρκυρας και

γ) Πυθαγόρειο, Σάμου.

Με την ίδια ανακοίνωση προσκαλούνται οι ενδιαφερόμενοι να υποβάλουν αιτήσεις εκδήλωσης ενδιαφέροντος εντός συγκεκριμένης προθεσμίας στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας.

Άρθρο 2

Πριν την παρέλευση της προθεσμίας υποβολής αιτήσεων εκδήλωσης ενδιαφέροντος συνιστάται να προηγείται επίσκεψη στις θέσεις και περιοχές του άρθρου 1 από τους εκδηλώσαντες ενδιαφέρον. Μετά την υποβολή των αιτήσεων εκδήλωσης ενδιαφέροντος η αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας παραδίδει τη διακήρυξη του διαγωνισμού σε όσους εκδήλωσαν ενδιαφέρον προκειμένου να υποβάλουν τις προσφορές τους που θα αξιολογηθούν κατά το στάδιο της προεπιλογής.

Άρθρο 3

Η υποβαλλόμενη προσφορά μπορεί να αφορά περισσότερες από μία θέσεις ή περιοχές για τις οποίες διενεργείται ο διαγωνισμός. Προϋπόθεση έγκυρης υποβολής τους είναι η κατάθεση ποσού δρχ. 2.000.000 σε τραπεζική επιταγή υπέρ του ελληνικού δημοσίου. Η επιταγή αυτή επιστρέφεται ανείσπρακτη στους ενδιαφερομένους που δεν προεπιλεγούν. Οι υποβαλλόμενες κατά το στάδιο αυτό προσφορές πρέπει να περιέχουν τουλάχιστον στοιχεία αναφορικά με την νομική μορφή του προσώπου που υποβάλλει την προσφορά, την εμπειρία του από παρόμοια έργα που έχει αναλάβει στο παρελθόν και τα προσόντα του για τον σχεδιασμό, ανάπτυξη, κατασκευή και χρηματοδότηση, στην περίπτωση δε που ο υποβάλλων την προσφορά είναι κοινοπραξία, στοιχεία για κάθε κοινοπρακτών μέλος, τη χρηματοδοτική του ικανότητα και οικονομική φερεγγυότητα, το οργανόγραμμά του, τη γενική περιγραφή της προτεινόμενης ανάπτυξης και διαχείρισης του τουριστικού λιμένα καθώς και κάθε άλλο στοιχείο που περιλαμβάνεται στην διακήρυξη του διαγωνισμού.

Άρθρο 4

Κατά τα στάδια της προεπιλογής οι υποβαλλόμενες προσφορές αξιολογούνται με βάση την κατασκευαστική εμπειρία του υποβάλλοντος την προσφορά ή των μελών του σε παρόμοια παράκτια έργα, τη χρηματοδοτική ικανότητά του για την απρόσκοπτη, χρηματοδότηση του έργου και την γενικότερη θεώρηση και εκτίμηση της προτεινόμενης ανάπτυξης του τουριστικού λιμένα..

Άρθρο 5

Οι προκριθέντες κατά το στάδιο της προεπιλογής υποβάλλουν τις τελικές προσφορές τους σύμφωνα με τα οριζόμενα στην διακήρυξη του διαγωνισμού αφού λάβουν συμπληρωματικές πληροφορίες, διευκρινίσεις και οδηγίες αναφορικά με τους όρους της διακήρυξης προκειμένου να προετοιμάσουν τις τελικές προσφορές τους. Οι υποβαλλόμενες τελικές προσφορές συντάσσονται λαμβάνοντας υπόψη, τουλάχιστον, τις αναπτυξιακές προδιαγραφές, τις σχεδιαστικές απαιτήσεις και σύμφωνα με το αναπτυξιακό, σχεδιαστικό και οικονομικό πλαίσιο που θέτει η διακήρυξη για κάθε θέση ή περιοχή και βάσει του οποίου οι συμμετέ-

χοντες υποβάλλουν τις μελέτες και τα στοιχεία που αναφέρονται στο προϋπολογιζόμενο κόστος κατασκευής των επιμέρους τμημάτων του έργου, στο προτεινόμενο σχέδιο ανάπτυξης των έργων, στα λειτουργικά έσοδα και προϋπολογισμούς των δαπανών. Επιπλέον οι τελικές προσφορές περιλαμβάνουν παρατηρήσεις επί των βασικών συμβατικών όρων της σύμβασης παραχώρησης, το προσφερόμενο ύψος του καταβλητέου στο Ελληνικό Δημόσιο ανταλλάγματος για την παραχώρηση της χρήσης και εκμετάλλευσης του τουριστικού λιμένα, το χρονοδιάγραμμα καταβολής του, την προοπτική αναπροσαρμογής του ανταλλάγματος και τη βάση υπολογισμού αυτής καθώς και κάθε άλλη παρατήρηση επί του σχεδίου της σύμβασης παραχώρησης. Οι τελικές προσφορές περιλαμβάνουν και κάθε άλλο στοιχείο που θα ζητείται με την διακήρυξη του διαγωνισμού.

Άρθρο 6

Η αρμόδια Επιτροπή του διαγωνισμού έχει ευρύτατη διακριτική ευχέρεια περί την αξιολόγηση των τελικών προσφορών και οι εισηγήσεις της προς τον Υπουργό Εθνικής Οικονομίας πρέπει να είναι αιτιολογημένες. Τα ελάχιστα κριτήρια βάσει των οποίων αξιολογούνται οι προσφορές είναι, η λογική του προτεινόμενου αναπτυξιακού σχεδιασμού, η συμμόρφωση με τις κατασκευαστικές και αναπτυξιακές οδηγίες, η επάρκεια του οικονομικού σχεδιασμού ανάπτυξης, η ποιότητα του σχεδίου ανάπτυξης συγκριτικά με διεθνή πρότυπα και προδιαγραφές, το σύνολο των εγγυημμένων ανταλλαγμάτων που θα εισπράττει το Ελληνικό Δημόσιο, το ύψος της προτεινόμενης επένδυσης και η προσδοκώμενη οικονομική ωφέλεια των οικείων δήμων και κοινοτήτων από την τουριστική ανάπτυξη των περιοχών. Η εισήγηση της Επιτροπής του διαγωνισμού προς τον Υπουργό Εθνικής Οικονομίας αξιολογεί και κατατάσσει ανάλογα το σύνολο των υποβαλλομένων τελικών προσφορών.

Άρθρο 7

Ο έχων υποβάλλει τελική προσφορά, που κατατάχθηκε από την Επιτροπή στην πρώτη θέση (προκριθείς αναπτυξιακός επενδυτής), διαπραγματεύεται τυχόν βελτιώσεις, που ίσως ζητηθούν από την Επιτροπή του διαγωνισμού, της τελικής προσφοράς του που μπορεί να αναφέρονται, ενδεικτικά, είτε στον προτεινόμενο αναπτυξιακό σχεδιασμό, είτε στους όρους σύμβασης παραχώρησης. Στην περίπτωση που επιτευχθεί συμφωνία ο προκριθείς αναπτυξιακός επενδυτής υπογράφει την σύμβαση παραχώρησης και αποτελεί τον φορέα διαχείρισης του τουριστικού λιμένα. Αν δεν επιτευχθεί συμφωνία, η επιτροπή του διαγωνισμού καλεί τον αμέσως προηγούμενο προκριθέντα προκειμένου να διαπραγματευθεί μαζί του μέσα στα ίδια πλαίσια ως έχουν παραπάνω.

Άρθρο 8

Από τις διατάξεις της παρούσας δεν προκαλείται καμμία δαπάνη στον κρατικό προϋπολογισμό.

Άρθρο 9

Προσαρτάται και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας παράρτημα περιλαμβάνον το πρόγραμμα Ανάπτυξης τουριστικών λιμένων στην Ελλάδα το οποίο έχει ως ακολούθως:

Άρθρο 10

Η απόφαση αυτή αρχίζει να ισχύει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 13 Σεπτεμβρίου 1993

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΣΤΕΦΑΝΟΣ ΜΑΝΟΣ

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΛΙΜΕΝΩΝ (ΜΑΡΙΝΩΝ) ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

ΠΡΟΣΚΛΗΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΥΠΟΒΟΛΗ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ

για την

ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΛΙΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΤΗΣ ΧΕΡΣΑΙΑΣ ΤΟΥΣ ΖΩΝΗΣ

στις ακόλουθες περιοχές

ΑΡΕΤΣΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

ΓΟΥΒΙΑ ΚΕΡΚΥΡΑΣ

ΠΥΘΑΓΟΡΕΙΟ ΣΑΜΟΥ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας (ΥΠΕΘΟ) βρίσκεται στην ευχάριστη θέση να αναγγείλει την πρόσκληση σε υποβολή προσφορών γιά την ανάπτυξη και λειτουργία εγκαταστάσεων μαρινών και σχετικών εγκαταστάσεων σε περιοχές οι οποίες θα διατεθούν γιά ανάπτυξη, χρήση και εκμετάλλευση, κατά τους όρους και τις προυποθέσεις της Σύμβασης Παραχώρησης. Το τμήμα αυτό παρουσιάζει την Πρόσκληση για την Υποβολή Προσφορών, περιγράφει τους σημαντικότερους στόχους του προγράμματος, παρέχει ορισμούς των βασικών όρων που χρησιμοποιούνται στην Πρόσκληση για την Υποβολή Προσφορών, και αναφέρει τα κρίσιμα επενδυτικά θέματα που πρέπει να λάβουν υπ όψη τους οι υποψήφιοι στην υποβολή Προσφοράς για τις παραπάνω περιοχές.

1.1 ΠΡΟΣΚΛΗΣΗ

Το ΥΠΕΘΟ θα παραχωρήσει τρεις Μαρίνες σύμφωνα μ' αυτή την Πρόσκληση για την Υποβολή Προσφορών. Αυτές οι Μαρίνες είναι οι εξής:

- Αρετσού Θεσσαλονίκης,
- Γουβιά Κέρκυρας, και
- Πυθαγόρειο Σάμου.

Σύμφωνα με το Κεφάλαιο Γ' του πρόσφατα ψηφισθέντος Νόμου (Ν. 2160/93) που χωροθέτησε τους Τουριστικούς Λιμένες, το ΥΠΕΘΟ δύναται να ζητήσει προσφορές βάσει Διαγωνισμού γιά την ανάπτυξη και λειτουργία κάθε Μαρίνας απο ένα επιλεγέντα Συμμετέχοντα. Στον Συμμετέχοντα αυτόν θα παραχωρηθεί η ανάπτυξη, λειτουργία και εκμετάλλευση της Μαρίνας κατά τους όρους και προϋποθέσεις της Σύμβασης Παραχώρησης, γιά περίοδο έως 99 χρόνια. Ο Συμμετέχων που θα επιλεγεί να διαπραγματευθεί με το ΥΠΕΘΟ γιά την χρήση της Μαρίνας, θα είναι υπεύθυνος γιά τον προγραμματισμό, την ανάπτυξη, τη χρηματοδότηση, την κατασκευή και τη λειτουργία των εγκαταστάσεων της Μαρίνας.

Το ΥΠΕΘΟ θα συστήσει Επιτροπή Αξιολόγησης των Προσφορών του Διαγωνισμού ("Επιτροπή") που θα μελετήσει και αξιολογήσει τις Προσφορές και τις Τελικές Προσφορές και θα υποβάλει τις προτάσεις της στον Υπουργό Εθνικής Οικονομίας.

Οι παράγοντες που θα ληφθούν υπόψη από την Επιτροπή και το ΥΠΕΘΟ ώστε να προτείνουν και επιλέξουν κάποιον Συμμετέχοντα, ο οποίος θα έχει το δικαίωμα να διαπραγματευθεί μία Μαρίνα, περιλαμβάνουν:

- Την επιδειχθείσα εμπειρία του Συμμετέχοντα στην ανάπτυξη και λειτουργία παρεμφερών έργων,
- Την ικανότητα του Συμμετέχοντα να χρηματοδοτήσει κατάλληλα το έργο,
- Την ποιότητα της Τελικής Προσφοράς και τη βασική της συμμόρφωση προς τις αναπτυξιακές επιδιώξεις και τα κριτήρια που έχουν καθορισθεί γιά την Μαρίνα,
- Την προσδοκώμενη οικονομική πρόσοδο του Δημοσίου από το προτεινόμενο έργο, και
- Την προσδοκώμενη οικονομική ωφέλεια της περιοχής από το έργο.

1.2 ΣΤΟΧΟΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Οι κύριοι στόχοι του ΥΠΕΘΟ για την ανάπτυξη των Μαρινών είναι οι ακόλουθοι:

- Να βελτιώσει την ολική δυναμικότητα, την ποιότητα και τις υπηρεσίες των εγκαταστάσεων των Ελληνικών Τουριστικών Μαρινών γιά την ενίσχυση του τουρισμού,
- Να βελτιώσει τις αναπτυξιακές δυνατότητες επιλεγμένων Τουριστικών Λιμένων με παράλληλη μέριμνα γιά την προστασία του φυσικού τους πλούτου,
- Να επιτύχει την πλήρη αξιοποίηση των δυνατοτήτων της κάθε Μαρίνας με παράλληλη τήρηση των αναπτυξιακών οδηγιών που περιλαμβάνονται στο Νόμο και στα Τμήματα τα σχετικά με τις Προϋποθέσεις Ανάπτυξης και τα Θέματα Σχεδιασμού της κάθε Μαρίνας, όπως περιγράφονται στην παρούσα Πρόσκληση για την Εκδήλωση Ενδιαφέροντος,
- Να ανυψώσει την οικονομική βάση της περιοχής, με προσφορά πρόσθετων θέσεων εργασίας και την ενθάρρυνση της ιδιωτικής ανάπτυξης, και
- Να μεγιστοποιήσει τα οικονομικά οφέλη του Δημοσίου μέσω μισθωμάτων και χρηματικών καταβολών άλλου τύπου.

1.3 ΟΡΙΣΜΟΙ

Το τμήμα αυτό παρέχει την εξήγηση των κυριοτέρων όρων, που χρησιμοποιούνται στην παρούσα Πρόσκληση για την Υποβολή Προσφορών.

Ορος	Ορισμός
"Φορέας Διαχείρισης" ή "Φορέας"	Ο Προκριθείς Αναπτυξιακός Επενδυτής του συγκεκριμένου Τουριστικού Λιμένα, όπως αναφέρεται και περιγράφεται στο Νόμο ως Φορέας Διαχείρισης του Τουριστικού Λιμένα.
"Έγγραφο προς Προκριθέντες"	Το έγγραφο που περιέχει πρόσθετες οδηγίες ή πληροφορίες, που αφορούν την υποβολή της Τελικής Προσφοράς από τους Προκριθέντες.
"Αναπτυξιακά Κριτήρια"	Τα συγκεκριμένα κριτήρια σχεδιασμού και ανάπτυξης που χρησιμεύουν στον καθορισμό ή τον έλεγχο της ανάπτυξης της Μαρίνας.
"Προκριθείς"	Το φυσικό ή νομικό πρόσωπο το οποίο, μετά την υποβολή Προσφοράς, έχει επιλεγεί για την υποβολή Τελικής Προσφοράς στο Δεύτερο Στάδιο.
"Προκριθείς Αναπτυξιακός Επενδυτής"	Το φυσικό ή νομικό πρόσωπο το οποίο, μετά την υποβολή Τελικής Προσφοράς,έχει την επικρατέστερη Τελική Προσφορά και έχει επιλεγεί για την διαπραγμάτευση του δικαιώματος της ανάπτυξης, λειτουργίας και εκμετάλλευσης της Μαρίνας. Με την επιτυχή ολοκλήρωση αυτών των διαπραγματεύσεων και με την υπογραφή της Σύμβασης Παραχώρησης, ο Προκριθείς Αναπτυξιακός Επενδυτής θα γίνει ο Φορέας Διαχείρισης.

"Τελική Προσφορά"	Η Προσφορά κατά το Δεύτερο Στάδιο, που υποβάλλεται από Συμμετέχοντα ο οποίος έχει επιλεγεί ως Προκριθείς
"ΥΠΕΘΟ"	Το Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας
"Νόμος"	Ο Νόμος 2160/1993 για τον Τουρισμό, (Κεφάλαιο Γ' "Δημιουργία και Λειτουργία Τουριστικών Λιμένων") που επισυνάπτεται ως Παράρτημα Α.
"Σύμβαση Παραχώρησης" ("Lease Contract")	Η σύμβαση παραχώρησης που υπογράφεται μεταξύ του ΥΠΕΘΟ και του Φορέα Διαχείρισης, και αφορά στην ανάπτυξη, λειτουργία και εμπορική εκμετάλλευση της Μαρίνας. Ο όρος "Lease Contract" όπως χρησιμοποιείται σ' αυτή την Πρόσκληση ορίζεται ως Παραχώρηση της χρήσης και εμπορικής εκμετάλλευσης της Μαρίνας. Το πλαίσιο της σύμβασης αυτής εμπεριέχεται στο άρθρο 31 παράγραφος 7 του Νόμου.
"Εκμισθωτής"	Το Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας.
"Προσφορά"	Η Προσφορά που υποβλήθηκε από τον Συμμετέχοντα στο Πρώτο Στάδιο της διαδικασίας.
"Προτείνων"	Το φυσικό ή νομικό πρόσωπο που έχει ζητήσει αντίγραφο της Πρόσκλησης για την Υποβολή Προσφορών αλλά δεν έχει επιβεβαιώσει τη συμμετοχή του στη διαδικασία του διαγωνισμού.
"Ο Συμμετέχων"	Το φυσικό ή νομικό πρόσωπο που έχει επιβεβαιώσει τη συμμετοχή του στη διαδικασία του διαγωνισμού.

"Μίσθωμα"	Το αντάλλαγμα που καταβάλλεται στο Ελληνικό Δημόσιο σύμφωνα με το Νόμο κατά τους όρους και τις προϋποθέσεις της Σύμβασης Παραχώρησης της χρήσης και εκμετάλλευσης της Μαρίνας.
"Πρόσκληση"	Η παρούσα Πρόσκληση για την Υποβολή Προσφορών.
"Θαλάσσια Ζώνη"	Περιλαμβάνει τις λιμενολεκάνες και τους διαύλους, που ορίζονται από τα εξωτερικά (μώλοι και κυματοθραύστες) και εσωτερικά (κρηπίδες και όρια επιχώσεων) λιμενικά έργα, μέσα στα όρια του Τουριστικού Λιμένα.
"Μαρίνα" ή "Μαρίνες"	Οι συγκεκριμένες Μαρίνες όπως καθορίζονται στην παρούσα Πρόσκληση.Τα όρια καθορίζονται από το Νόμο και περιλαμβάνουν τη Θαλάσσια Ζώνη και τη Χερσαία Ζώνη.
"Χερσαία Ζώνη"	Αποτελείται από τον αιγιαλό και την συνεχόμενη περιοχή, μέσα στα όρια του Τουριστικού Λιμένα.

1.4 ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Οι πληροφορίες που περιέχονται στην παρούσα Πρόσκληση έχουν προετοιμασθεί προκειμένου να βοηθήσουν τους ενδιαφερόμενους στην απόφασή τους να συμμετάσχουν ή όχι στο διαγωνισμό, για κάποια από τις Μαρίνες. Εν τούτοις, η υποβολή Προσφοράς με την πρόθεση της επένδυσης σε μία ή περισσότερες Μαρίνες θα πρέπει να εξεταστεί μόνο από ενδιαφερομένους που διαθέτουν σχετική εμπειρία, εν όψει κινδύνων που μπορεί να επηρεάσουν την απόδοση κεφαλαίου σε επενδύσεις αυτού του τύπου. Οι κίνδυνοι, ενδεικτικά, είναι οι μεταβολές στη ζήτηση, οι επικρατούσες οικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα και στο εξωτερικό και οι διακυμάνσεις της κτηματικής αγοράς.

Κάθε υποψήφιος Συμμετέχων θα πρέπει να διεξαγάγει οποιεσδήποτε διαδικασίες διερεύνησης θεωρεί αναγκαίες και να συμβουλευθεί τους ειδικούς συμβούλους του σχετικά με τα οικονομικά, φορολογικά και νομικά θέματα πριν από την υποβολή Προσφοράς ή Τελικής Προσφοράς.

Το ΥΠΕΘΟ δεν προβαίνει σε καμμία δήλωση και δεν παρέχει καμμία εγγύηση, και το ΥΠΕΘΟ και τα ανώτερα στελέχη του, οι υπάλληλοι, εκπρόσωποι, εμπειρογνώμονες και επαγγελματίες σύμβουλοί του δεν θα ευθύνονται κατά κανένα τρόπο σχετικά με το περιεχόμενο, την εγκυρότητα, την ακρίβεια ή πληρότητα ή για τυχόν λάθη ή παράλειψη στις πληροφορίες ή αναφορές, που περιέχονται στο παρόν ή μεταγενέστερο υλικό ή πληροφόρηση.

Πρόσθετες πληροφορίες που δίδονται στους Συμμετέχοντες από το ΥΠΕΘΟ ή τα ανώτερα στελέχη του, τους υπαλλήλους, τους εκπροσώπους, τους εμπειρογνώμονες ή τους επαγγελματίες συμβούλους του, σε σχέση με την παρούσα Πρόσκληση, θα διέπονται επίσης από τους όρους της παρούσας Πρόσκλησης.

2. ΜΕΘΟΔΟΣ ΕΠΙΛΟΓΗΣ

Αυτό το τμήμα περιγράφει την μέθοδο που θα ακολουθηθεί στην αξιολόγηση των Προσφορών και των Τελικών Προσφορών και την επιλογή του Αναπτυξιακού Επενδυτή γιά την υπογραφή της Σύμβασης Παραχώρησης. Αυτό το τμήμα επίσης παρουσιάζει το χρονοδιάγραμμα της διαδικασίας αυτής και περιγράφει τις επιμέρους διαδικασίες που θα ακολουθηθούν στην υποβολή των εγγράφων προς εξέτασή τους από το ΥΠΕΘΟ.

Οι Προσφορές γιά κάθε Μαρίνα θα αξιολογηθούν ανεξάρτητα από τις Προσφορές γιά τις άλλες Μαρίνες. Δεν τίθεται περιορισμός στον αριθμό των Μαρινών γιά τις οποίες μπορούν νά υποβάλουν Προσφορές οι Συμμετέχοντες. Οι Συμμετέχοντες δύνανται να υποβάλουν μία μόνη Προσφορά γιά μία οποιαδήποτε ή γιά όλες τις υποψήφιες Μαρίνες, υπό τον όρο ότι τα τμήματα που απαιτούν ειδικές πληροφορίες γιά κάθε Μαρίνα υποβάλλονται ξεχωριστά ώστε να καλύπτονται οι ιδιαίτερες συνθήκες της κάθε Μαρίνας.

2.1 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΠΙΛΟΓΗΣ

Αυτό το τμήμα περιγράφει μία μέθοδο επιλογής τριών σταδίων, που θα εφαρμοσθεί για τον προσδιορισμό του Φορέα Διαχείρισης της Μαρίνας.

2.1.1 ΠΡΩΤΟ ΣΤΑΔΙΟ - ΠΡΟΕΤΟΙΜΑΣΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΒΟΛΗ ΤΩΝ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ

Κατά το πρώτο στάδιο, οι Προτείνοντες θα επιβεβαιώσουν την πρόθεσή τους να υποβάλουν Προσφορά και θα καταστούν "Συμμετέχοντες". Οι Συμμετέχοντες μπορούν τότε να υποβάλουν Προσφορά σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις της παρούσας Πρόσκλησης. Οι Προσφορές πρέπει να υποβληθούν μέχρι την 22α Οκτωβρίου 1993 μαζί με το Τέλος Συμμετοχής όπως περιγράφεται στο Τμήμα 2.3.1. Οι πληροφορίες που πρέπει να παρασχεθούν περιγράφονται στο Τμήμα 3.1 της παρούσας Πρόσκλησης. Κάθε Προσφορά θα εξεταστεί ως προς τη συμμόρφωσή της προς τις βασικές απαιτήσεις της παρούσας Πρόσκλησης. Στη συνέχεια, η εκτίμηση θα επικεντρωθεί στις οικονομικές δυνατότητες Συμμετεχόντων και στην εμπειρία τους όσον αφορά το σχεδιασμό, την ανάπτυξη, την κατασκευή, τη χρηματοδότηση και τη λειτουργία παράκτιων έργων παρόμοιου ή μεγαλύτερου μεγέθους και συνθετότητας. Το Προτεινόμενο σχέδιο ανάπτυξης θα εξετασθεί μόνο συνολικά και σε γενικές γραμμές σ' αυτό το στάδιο.

Η αξιολόγηση των Προσφορών θα καταλήξει στην κατάρτιση ενός καταλόγου περιορισμένου αριθμού Προκριθέντων, οι οποίοι θα προσκληθούν να υποβάλουν Τελική Προσφορά κατά το Δεύτερο Στάδιο.

2.1.2 ΔΕΥΤΕΡΟ ΣΤΑΔΙΟ - ΠΡΟΕΤΟΙΜΑΣΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΒΟΛΗ ΤΕΛΙΚΩΝ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ

Οι επιλεγέντες "Προκριθέντες" κατά την λήξη του Πρώτου Σταδίου θα προσκληθούν να υποβάλουν Τελική Προσφορά που θα περιλαμβάνει τις προσχεδιαστικές έρευνες, τα σχέδια προγραμματισμού, σχεδιασμού, και κατασκευής, τις διάφορες φάσεις και τα σχέδια εφαρμογής, τις εκτιμήσεις του κόστους, την οικονομική ανάλυση και τους προτεινόμενους όρους παραχώρησης και τα έσοδα από την παραχώρηση.

Οι Τελικές Προσφορές πρέπει να υποβληθούν έως τις 14 Ιανουαρίου 1994, σύμφωνα με τη διαδικασία υποβολής που περιγράφεται στο τμήμα 2.3.2, και να πληρούν τις απαιτήσεις πληροφόρησης που εκτίθενται στο Τμήμα 3.2 της παρούσας Πρόσκλησης.

Η μελέτη και αξιολόγηση των Τελικών Προσφορών θα περιλαμβάνει: τον προσδιορισμό της συμμόρφωσης προς τις - ελάχιστες - απαιτήσεις όπως αυτές διατυπώνονται στην παρούσα Πρόσκληση, συγκριτικές αναλύσεις της οικονομικής δυνατότητας, των προσόντων και της εμπειρίας των Προκριθέντων, μία συγκριτική αξιολόγηση της ποιότητας των αναπτυξιακών ιδεών και μία συγκριτική επισκόπηση του οικονομικού οφέλους για το Δημόσιο και την τοπική κοινωνία.

Η αξιολόγηση των Τελικών Προσφορών, κατά την ολοκλήρωση του Δεύτερου Σταδίου, θα καταλήξει στην κατάταξη όλων των Προκριθέντων και την επιλογή του επικρατέστερου Προκριθέντος ως Προκριθέντος Αναπτυξιακού Επενδυτή κάθε Μαρίνας, ο οποίος θα διαπραγματευθεί με το ΥΠΕΘΟ σχετικά με δυνατές βελτιώσεις του προγράμματος και του πεδίου ανάπτυξης και τους σχετικούς όρους και προϋποθέσεις της Σύμβασης Παραχώρησης.

2.1.3 ΤΡΙΤΟ ΣΤΑΔΙΟ - ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ

Κατά το Τρίτο Στάδιο ο Προκριθείς Αναπτυξιακός Επενδυτής και το ΥΠΕΘΟ θα διαπραγματευθούν, για την αποσαφήνιση του προγράμματος και την έκταση της ανάπτυξης που πιθανόν να ζητηθεί από το ΥΠΕΘΟ και γιά την οποιαδήποτε προσαρμογή στους τελικούς όρους και προϋποθέσεις της Σύμβασης Παραχώρησης, η οποία θα υποβληθεί προς έγκριση στον Υπουργό Εθνικής Οικονομίας.

Αν οι διαπραγματεύσεις δεν είναι επιτυχείς, τότε το ΥΠΕΘΟ θα αρχίσει διαπραγματεύσεις με τον επόμενο στην κατάταξη Προκριθέντα.

2.2 ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ

Το παρακάτω χρονοδιάγραμμα αφορά τη διαδικασία της Πρόσκλησης. Ομως, το ΥΠΕΘΟ επιφυλάσσεται του δικαιώματός του να επιφέρει αλλαγές στο χρονοδιάγραμμα, με τη δέουσα ειδοποίηση των ενδιαφερομένων, κατά τη διάρκεια κάθε σταδίου της διαδικασίας.

Στάδιο	Ημερομηνία
Δημοσίευση και έκδοση της παρούσας Πρόσκλησης	17 Σεπτεμβρίου 1993
Επισκέψεις των Μαρινών	27 Σεπτεμβρίου έως 8 Οκτωβρίου 1993

Τελική ημερομηνία για κοινοποίηση στο ΥΠΕΘΟ από τους Προτείνοντες της πρόθεσής τους να υποβάλουν Προσφορά	8 Οκτωβρίου 1993
Τελική ημερομηνία για να ζητήσουν οι Συμμετέχοντες διευκρινίσεις επί της παρούσας Πρόσκλησης	8 Οκτωβρίου 1993
Επιβεβαίωση των Συμμετεχόντων από το ΥΠΕΘΟ	15 Οκτωβρίου 1993
Τελικές απαντήσεις από το ΥΠΕΘΟ σε διευκρινίσεις που ζητήθηκαν	15 Οκτωβρίου 1993
Υποβολή Προσφορών των Συμμετεχόντων, στο ΥΠΕΘΟ	22 Οκτωβρίου 1993
Διάθεση του Εγγράφου προς Προκριθέντες	1 Νοεμβρίου 1993
Επιλογή Προκριθέντων από το ΥΠΕΘΟ	8 Νοεμβρίου 1993
Ειδοποίηση των Προκριθέντων που επιλέγησαν	12 Νοεμβρίου 1993
Επίσημη διανομή του Εγγράφου προς Προκριθέντες	12 Νοεμβρίου 1993
Τελικές Προσφορές υποβάλλονται στο ΥΠΕΘΟ από τους Προκριθέντες	14 Ιανουαρίου 1994
Επιλογή του Προκριθέντος Αναπτυξιακού Επενδυτή από το ΥΠΕΘΟ	4 Φεβρουαρίου1994
Εναρξη Περιόδου Διαπραγμάτευσης	4 Φεβρουαρίου1994
Υπογραφή της Σύμβασης Παραχώρησης	8 Μαρτίου 1994

* Συνιστάται στους Συμμετέχοντες να προμηθευθούν το σχέδιο του Εγγράφου προς Προκριθέντες από το ΥΠΕΘΟ το γρηγορότερο δυνατό μετά την 1η Νοεμβρίου 1993 γιά να αρχίσουν την προετοιμασία της Τελικής τους Προσφοράς. Εν τούτοις μόνο οι Προκριθέντες θα προσκληθούν να παρουσιάσουν τις Τελικές τους Προσφορές στο ΥΠΕΘΟ.

Το παραπάνω χρονοδιάγραμμα απεικονίζεται σε γραφική παράσταση στο Παράρτημα Β'.

2.3 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ

Οι διαδικασίες που θα ακολουθηθούν κατά το Πρώτο και Δεύτερο Στάδιο της διαδικασίας επιλογής δίδονται παρακάτω.

2.3.1 ΠΡΩΤΟ ΣΤΑΔΙΟ - ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ

Μετά από τη λήψη αντιγράφου της παρούσας Πρόσκλησης, ο Προτείνων που επιθυμεί να υποβάλει Προσφορά, πρέπει να επιβεβαιώσει τη συμμετοχή του στη διαδικασία με τη συμπλήρωση και υπογραφή της επιστολής που επισυνάπτεται στο Παράρτημα Γ', αποδεχόμενος τους όρους και προϋποθέσεις της Πρόσκλησης, και να την αποστείλει στο ΥΠΕΘΟ στη διεύθυνση που αναφέρεται παρακάτω μέχρι την Παρασκευή 8 Οκτωβρίου 1993 και ώρα Ελλάδος 17:00.

Ο Προτείνων, που δεν ειδοποίησε το ΥΠΕΘΟ περί της συμμετοχής του στην διαδικασία Υποβολής Προσφορών μέχρι την παραπάνω ημερομηνία , θα θεωρηθεί ότι αποχωρεί από την διαδικασία.

Αν ένας Συμμετέχων επιθυμεί να αποχωρήσει από τη διαδικασία Υποβολής Προσφορών, η Πρόσκληση και όλα τα αντίγραφα αυτής ή οποιουδήποτε μέρους της, πρέπει να επιστραφούν με επιστολή του, που θα επιβεβαιώνει την αποχώρησή του, στο ΥΠΕΘΟ.

Οι Συμμετέχοντες μπορούν να ζητούν διευκρινίσεις για τις απαιτήσεις της Πρόσκλησης μέχρι την Παρασκευή 8 Οκτωβρίου 1993 και ώρα Ελλάδος 17:00. Η αίτηση για την παροχή διευκρινίσεων πρέπει να υποβάλλεται γραπτά προς:

Το Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας
Γραμματεία Στήριξης Τουριστικών Λιμένων
Γραφείο 215
Οδός Νίκης 5 - 7
101 80 Αθήνα
Αριθμός Τηλεφώνου 333 2039
Αριθμός Fax 323 0801

Οι Συμμετέχοντες πρέπει να υποβάλουν δέκα (10) αντίγραφα της Προσφοράς τους συνταγμένης σύμφωνα με τη διαδικασία υποβολής που περιγράφεται στο Τμήμα 2.1.1 και με τα επιμέρους τμήματα που περιγράφονται στο Τμήμα 3.1 της παρούσας Πρόσκλησης. Η Προσφορά πρέπει να έχει συνταχθεί στα Αγγλικά και Ελληνικά και να είναι γραμμένη σε χαρτί μεγέθους Α4. Σχέδια και διαγράμματα μπορούν να είναι σε χαρτί Α3 και διπλωμένα. Η Προσφορά πρέπει να υποβληθεί στο ΥΠΕΘΟ στην διεύθυνση που αναφέρεται παραπάνω μέχρι την Παρασκευή 22 Οκτωβρίου 1993 και ώρα Ελλάδος 17:00

Η Προσφορά του Συμμετέχοντα πρέπει να περιλαμβάνει και το Τέλος Συμμετοχής, δραχμών 2.000.000, σε μορφή Τραπεζικής Επιταγής συρόμενης επί Τράπεζας εγκατεστημένης στην Ελλάδα, και πληρωτέας στο Ελληνικό Δημόσιο. Αυτό το Τέλος δεν θα επιστρέφεται στον επιλεγέντα Τελικό Αναπτυξιακό Επενδυτή, και δεν θα συμψηφίζεται με μελλοντικά μισθώματα πληρωτέα προς το Δημόσιο.

Αν η Προσφορά κάποιου Συμμετέχοντα δεν γίνει αποδεκτή και ο Συμμετέχων δεν κληθεί να υποβάλει Τελική Προσφορά, η επιταγή των 2.000.000 δραχμών που καταβλήθηκε από τον Συμμετέχοντα θα επιστραφεί ανείσπρακτη εντός 30 ημερών μετά την ολοκλήρωση του Πρώτου Σταδίου της διαδικασίας επιλογής.

Προσφορές που λαμβάνονται μετά την 22α Οκτωβρίου 1993 δεν θα λαμβάνονται υπόψη.

2.3.2 ΔΕΥΤΕΡΟ ΣΤΑΔΙΟ - ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ

Μετά τη διαδικασία υποβολής του Πρώτου Σταδίου, οι Προσφορές θα εξεταστούν από το ΥΠΕΘΟ όπως περιγράφεται στα Τμήματα 2.1.1 και 3.1. Με την ολοκλήρωση της εξέτασης και αξιολόγησης, οι Συμμετέχοντες θα ενημερωθούν γραπτά σχετικά με το εάν έχουν προκριθεί. Πρόσθετες πληροφορίες ή οδηγίες, συμπεριλαμβανομένου του σχεδίου της Σύμβασης Παραχώρησης θα παρασχεθούν τότε με το Εγγραφο προς τους Προκριθέντες.

Οι Προκριθέντες πρέπει να υποβάλουν δέκα (10) αντίγραφα της Τελικής Προσφοράς τους που έχει συνταχθεί σύμφωνα με τη διαδικασία υποβολής, που περιγράφεται στο Τμήμα 2.1.2 και με τα επιμέρους στοιχεία που περιγράφονται στο Τμήμα 3.2 της παρούσας Πρόσκλησης. Η Τελική Προσφορά πρέπει να έχει συνταχθεί στα Αγγλικά και Ελληνικά και να υποβληθεί σε χαρτί μεγέθους Α4. Σχέδια και διαγράμματα μπορούν να υποβληθούν σε χαρτί μεγέθους Α3 και διπλωμένα. Η Τελική Προσφορά πρέπει να υποβληθεί προς:

Το Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας
Γραμματεία Στήριξης Τουριστικών Λιμένων
Γραφείο 215
Οδός Νίκης 5 - 7
101 80 Αθήνα
Αριθμός τηλεφώνου : 333 2039
Αριθμός Fax : 323 0801
μέχρι την 14η Ιανουαρίου 1994 και
ώρα Ελλάδος 17:00

Αν η Τελική Προσφορά ενός Προκριθέντος δεν ειναι η επικρατέστερη Τελική Προσφορά, το Τέλος των 2,000,000 Δραχμών που κατέβαλε θά επιστραφεί εντός 60 ημερών από την ολοκλήρωση της διαδικασίας επιλογής του Δευτέρου Σταδίου.

2.4 ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΕΠΙΛΟΓΗΣ

Το ΥΠΕΘΟ επιδιώκει τη δημιουργία εγκαταστάσεων που πληρούν τις ανώτατες δυνατές προδιαγραφές σχεδιασμού και λειτουργίας ως προς τις περιοχές και τις εγκαταστάσεις των μαρινών. Τα κυριότερα κριτήρια που θα ληφθούν υπόψη στην αξιολόγηση των Προσφορών και των Τελικών Προσφορών παρατίθενται παρακάτω.

2.4.1 ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΕΠΙΛΟΓΗΣ ΤΟΥ ΠΡΩΤΟΥ ΣΤΑΔΙΟΥ

Τα ακόλουθα κύρια κριτήρια θα χρησιμοποιηθούν στο Πρώτο Στάδιο της διαδικασίας επιλογής:

- Η εμπειρία των βασικών μερών που αποτελούν την ομάδα αναπτυξιακών επενδυτών, κατασκευαστών και λειτουργούντων του Συμμετέχοντα και η αντίστοιχη εμπειρία τους στην ανάπτυξη και διοίκηση έργων παρεμφερούς ή μεγαλύτερου μεγέθους και πολυπλοκότητας.

- Τα επαγγελματικά και νομικά προσόντα της αναπτυξιακής ομάδας στο σχεδιασμό, την κατασκευή και λειτουργία των επί μέρους στοιχείων του έργου.

- Η εμπειρία του Συμμετέχοντα και των εχόντων μερίδα συμμετοχής ή μετοχικά δικαιώματα συνεταίρων του, αν υπάρχουν, στη χρηματοδότηση ή την ικανότητα εξεύρεσης πηγών χρηματοδότησης έργων ίσου ή μεγαλύτερου μεγέθους και συνθετότητας, και η ικανότητά του να καταδείξει την ύπαρξη οικονομικών πόρων ως κεφάλαιο γιά το παρόν έργο, και

- Η κατανόηση της περιοχής εκ μέρους του Συμμετέχοντα και των αναπτυξιακών δυνατοτήτων που προσφέρει η Πρόσκληση αυτή.

2.4.2 ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΕΠΙΛΟΓΗΣ ΤΟΥ ΔΕΥΤΕΡΟΥ ΣΤΑΔΙΟΥ

Τα ακόλουθα κριτήρια Στοιχείων του Εργου θα χρησιμοποιηθούν στην διαδικασία επιλογής του Δευτέρου Σταδίου. Τα κριτήρια Στοιχείων του Εργου που αναφέρονται παρακάτω θεωρούνται τα ελάχιστα κριτήρια γιά την επιλογή του Τελικού Αναπτυξιακού Επενδυτή.

Κριτήρια Στοιχείων του Εργου

- Πρόβλεψη και συναίνεση ανταπόκρισης ή ακόμη υπερανταπόκρισης προς τις απαραίτητες προδιαγραφές γιά τα απαραίτητα στοιχεία του έργου.
- Η λειτουργικότητα του προταθέντος σχεδίου της Μαρίνας και του σχεδίου για την κυκλοφορία.
- Η συμμόρφωση με τις οδηγίες σχεδιασμού και ανάπτυξης.
- Το Εύλογο των προτεινόμενων δαπανών της ανάπτυξης.
- Το εύλογο του προτεινόμενου σχεδίου ανάπτυξης.
- Η επάρκεια του οικονομικού προγράμματος της ανάπτυξης σε σχέση με τό προτεινόμενο αναπτυξιακό πρόγραμμα.
- Η ποιότητα του αναπτυξιακού προγράμματος και ο γενικός σχεδιασμός να ανταποκρίνεται στις λειτουργικές και περιβαλλοντολογικές ανάγκες καθώς επίσης τα αισθητικά κριτήρια πρώτης τάξεως Μαρίνας διεθνών προδιαγραφών, και
- Η συμμόρφωση προς τη σχετική νομοθεσία, τους κανονισμούς, την αναπτυξιακή πολιτική, τους στόχους και τις οδηγίες.

Αφού διαπιστωθεί ότι οι παραπάνω ελάχιστες προϋποθέσεις πληρούνται, τα παρακάτω κριτήρια, που αφορούν τούς Οικονομικούς Ορους θα χρησιμοποιηθούν στο Δεύτερο Στάδιο γιά την επιλογή του Προκριθέντα Αναπτυξιακού Επενδυτή.

Κριτήρια των Οικονομικών Ορων

- Το σύνολικό ύψος των εγγυημένων καταβολών μισθωμάτων (γιά τα πέντε πρώτα χρόνια λειτουργίας), και η καθαρή παρούσα αξία όλων των προβλεπόμενων καταβολών για μισθώματα,
- Το εφ άπαξ ποσό,
- Οι ελάχιστες εγγυημένες δαπάνες γιά την ανάπτυξη του έργου, και
- Το συνολικό οικονομικό όφελος για την τοπική οικονομία.

3. ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ

Το τμήμα αυτό περιγράφει τα σπουδαιότερα στοιχεία πού θα συμπεριληφθούν στην Προσφορά του Πρώτου Σταδίου και την Τελική Προσφορά του Δευτέρου Σταδίου γιά τις Μαρίνες.

3.1 ΠΡΩΤΟ ΣΤΑΔΙΟ - ΠΡΟΣΦΟΡΑ

Η υποβολή των Προσφορών του Πρώτου Σταδίου πρέπει να αποτελείται από μία έγγραφη δήλωση ενδιαφέροντος γιά τη συμμετοχή στον Διαγωνισμό για το έργο, πληροφορίες για την εμπειρία και τις ικανότητες του Συμμετέχοντα, και μία γενική θεώρηση του προτεινόμενου προγράμματος ανάπτυξης της μαρίνας και των χαρακτηριστικών της λειτουργίας της.

3.1.1 ΕΓΓΡΑΦΗ ΔΗΛΩΣΗ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ

Ο Συμμετέχων πρέπει να παρουσιάσει μία έγγραφη δήλωση του ενδιαφέροντός του που αφορά τη συμμετοχή του στον Διαγωνισμό για το έργο, η οποία θα προσδιορίζει την ταυτότητα όλων των μερών που συμμετέχουν στην Προσφορά και τους αντίστοιχους ρόλους τους.

Στην περίπτωση κοινοπραξίας θα υποβληθεί μια κοινή δήλωση, υπογεγραμμένη από τον νόμιμο εκπρόσωπο κάθε εταιρίας μέλους ή επιχείρησης μέλους από ένα κοινό εκπρόσωπο διορισμένο με συμβολαιογραφική πράξη, η οποία πρέπει να επισυναφθεί στην Προσφορά.

3.1.2 ΔΗΛΩΣΗ ΤΩΝ ΠΡΟΣΟΝΤΩΝ ΤΟΥ ΠΡΟΤΕΙΝΟΝΤΟΣ

Αυτό το Τμήμα θα περιλαμβάνει πληροφορίες γιά την πείρα και τις ικανότητες της προτείνουσας ομάδας, συμπεριλαμβανομένων των εξής:

- Στοιχεία των στελεχών, της αναπτυξιακής τους εμπειρίας, και ο προτεινόμενος ρόλος στην ανάπτυξη και λειτουργία του έργου,

- Αποδεικτικά στοιχεία για την οικονομική ευρωστία, συμπεριλαμβανομένων των πόρων που διατίθενται ως κεφάλαιο για το παρόν έργο και της ικανότητας του Συμμετέχοντος να εξασφαλίσει τη χρηματοδότηση και να πραγματοποιεί τις απαιτούμενες καταβολές των μισθωμάτων. Τα αποδεικτικά αυτά στοιχεία μπορούν να αποτελούνται από οικονομικές καταστάσεις, τραπεζικές συστατικές επιστολές ή παρόμοια στοιχεία,

- Η νομική μορφή και η οργανωτική δομή της αναπτυξιακής ομάδας, συμπεριλαμβανομένου του προσδιορισμού του νομικού προσώπου που θα χρησιμοποιηθεί από τον Συμμετέχοντα,

- Παρουσίαση ενός λειτουργικού πλαισίου γιά την ανάπτυξη και διοίκηση του έργου, συμπεριλαμβανομένου ενός οργανογράμματος,

- Προϊστορία και σχετική εμπειρία της προτεινόμενης μονάδας διοίκησης που θ' αναλάβει τη λειτουργία, και

- Εμπειρία των μελών της αναπτυξιακής ομάδας σε έργα παρόμοιου τύπου, κλίμακας, συνθετότητας και μεγέθους. Τα παραδείγματα που θα δοθούν πρέπει να περιλαμβάνουν πληροφορίες γιά την τοποθεσία και τη κλίμακα των έργων και τους ρόλους των μελών της ομάδας σ' αυτές τις προγενέστερες αναπτυξιακές δραστηριότητες.

Στο Παράρτημα Δ παρέχεται πιό λεπτομερής περιγραφή των απαιτήσεων για την υποβολή.

3.1.3 ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΗΣ ΜΑΡΙΝΑΣ

Αυτή η γενική παρουσίαση πρέπει να περιλαμβάνει:

- Μία γενική περιγραφή του προτεινομένου προγράμματος ανάπτυξης της μαρίνας, των βοηθητικών εγκαταστάσεών της και των επικουρικών δραστηριοτήτων για την ανάπτυξη της χερσαίας ζώνης,

- Σκιαγράφηση του ομίλου/ων που προτείνεται να αναλάβει τη λειτουργία της μαρίνας και τις δραστηριότητες της χερσαίας ζώνης, και

- Μία επισκόπηση του αναμενόμενου επιπέδου συμμετοχής κάθε ομίλου στο πρόγραμμα ανάπτυξης.

3.2 ΔΕΥΤΕΡΟ ΣΤΑΔΙΟ - ΤΕΛΙΚΗ ΠΡΟΣΦΟΡΑ

Οι Τελικές Προσφορές, κατά το Δεύτερο Στάδιο, θα επικεντρώνονται στον προτεινόμενο σχεδιασμό της μαρίνας, καθώς και τον τρόπο πραγματοποίησής του, τις προκαταρκτικές εκτιμήσεις του κόστους για την ανάπτυξη και λειτουργία, τις προκαταρκτικές εκτιμήσεις εσόδων και τους προτεινόμενους όρους της παραχώρησης. Τα βασικά στοιχεία αυτής της προσφοράς εξετάζονται παρακάτω.

3.2.1 ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Περιγραφή του προτεινόμενου προγράμματος ανάπτυξης της μαρίνας, η οποία καλύπτει τα θέματα που αναφέρονται παρακάτω, πέραν των στοιχείων που βρίσκονται στα τμήματα περί Προϋποθέσεων Ανάπτυξης και Θεμάτων Σχεδιασμού που αφορούν την κάθε Μαρίνα όπως παρουσιάζεται στην παρούσα Πρόσκληση:

- Αφηγηματική περιγραφή του σχεδιασμού ανάπτυξης της μαρίνας, που περιλαμβάνει την απεικόνιση των κυρίων χρήσεων γης, τους συσχετισμούς των χρήσεων μεταξύ τους και τη σχέση με τη χρήση της γειτονικής και περιβάλλουσας έκτασης.

- Περιγραφή των κυρίων τομέων της αγοράς που θα εξυπηρετηθούν,

- Απεικόνιση της περιοχής, του αριθμού και του τύπου των θέσεων που θα γίνουν για αγκυροβόληση ή εναπόθεση στην ξηρά,

- Απεικόνιση όλων των θαλασσίων έργων με τις δέουσες περιγραφικές μετρήσεις,

- Απεικόνιση των μικτών και καθαρών τετραγωνικών μέτρων όλων των κτιρίων προς εκμετάλλευση,

- Επισκόπηση του ύψους των κτιρίων, του συντελεστή δόμησης και της κάλυψης οικοπέδου κατά τύπο χρήσης και κατά κύρια φάση,

- Απεικόνιση του σχεδίου της εσωτερικής κυκλοφοριακής κίνησης και των περιοχών στάθμευσης, και

- Απεικόνιση της περιοχής και του αριθμού θέσεων όλων των περιοχών στάθμευσης.

3.2.2 ΣΧΕΔΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Πρέπει να συμπεριληφθεί Τοπογραφικό Διάγραμμα της Τοποθεσίας σε κλίμακα 1:1000, στο οποίο θα εμφανίζονται τα ακόλουθα:

- Προτεινόμενες περιοχές ελλιμενισμού και εναπόθεσης στην ξηρά, που συμπεριλαμβάνουν τους κυματοθραύστες, τα διαχωριστικά πλοίων, τους μώλους και τα σχέδια ελλιμενισμού,

- Προτεινόμενες χρήσεις γης, με διευκρίνιση των κυρίων λειτουργιών της μαρίνας,

- Είσοδος και έξοδος οχημάτων, συμπεριλαμβανομένης της πρόσβασης των οχημάτων υπηρεσίας,

- Χώροι στάθμευσης για κάθε χρήση (να αναφέρεται ο αριθμός των αυτοκινήτων προς στάθμευση),

- Υπάρχουσες ή προγραμματιζόμενες χρήσεις γης, κτίρια και άλλα σημαντικά φυσικά χαρακτηριστικά της γειτονικής κοινότητας σε απόσταση 100 μέτρων από τα όρια της μαρίνας,

- Υπάρχοντα και προτεινόμενα σημεία πρόσβασης πεζών και οχημάτων στη γειτονική κοινότητα,

- Σύστημα κυκλοφορίας πεζών που θα αναφέρει τη θέση και το μέγεθος όλων των διαβάσεων, των πλατειών και των προαυλίων,

- Ανοικτοί χώροι, πάρκα και χώροι αναψυχής, και

- Ιδέες ανάπτυξης του τοπίου.

Θα πρέπει να περιληφθούν σχέδια με προσόψεις και κατόψεις σε κλίμακα 1:100 ή 1:50 στα οποία να παρουσιάζονται τα ακόλουθα:

- Κυματοθραύστες, μώλοι, διαχωριστικά πλοίων και αλλα κύρια έργα υποδομής,
- Σχέδια των κυριοτέρων ή των χαρακτηριστικών κτιρίων, ανά όροφο,
- Χαρακτηριστικές εξωτερικές προσόψεις των κυριοτέρων κτιρίων στην ίδια κλίμακα με τα σχέδια ορόφων. Οι προσόψεις πρέπει να αναφέρουν τα υλικά κατασκευής του κτιρίου και τα τελειώματα (φινιρίσματα),
- Χαρακτηριστικά τμήματα των κτιρίων που να δείχνουν τις τομές του ισογείου, τις τομές από όροφο προς όροφο και την τομή της στέγης, και
- Αρχιτεκτονικά σκίτσα που να εμφανίζουν το γενικό αρχιτεκτονικό χαρακτήρα της ακροθαλασσιάς, των κτιρίων, και τους κοινόχρηστους χώρους της Μαρίνας.

Θα πρέπει να συμπεριλαμβάνονται τουλάχιστον πέντε αντίγραφα καθενός από τα παραπάνω στοιχεία στην Τελική Προσφορά. Ενα αντίγραφο των παραπάνω σχεδίων και του κειμένου θα πρέπει να σμικρυνθεί σε μέγεθος Α3 ή Α4 και να επισυναφθεί σε κάθε αντίγραφο της Τελικής Προσφοράς.

3.2.3 ΤΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Ο Προκριθείς πρέπει να υποβάλει το Οικονομικό Σχέδιο της προτεινόμενης Ανάπτυξής του. Το Οικονομικό Σχέδιο Ανάπτυξης πρέπει να αναφέρει, ενδεικτικά, τα εξής:

- Εκτιμούμενο Κόστος Ανάπτυξης. Πρέπει να παρέχονται εκτιμήσεις κόστους κατασκευής κατά εγκατάσταση και χρήση, (π.χ. προκυμαίες, εκσκαφές, διαχωριστικά πλοίων, μώλοι, ελλιμενισμοί, εγκαταστάσεις ελλιμενισμού, κυριότερα κτίρια, φως, νερό, κεκλιμένα επίπεδα, διαμόρφωση του τοπίου, άρδευση, βελτιώσεις των δρόμων, χώροι στάθμευσης, μέτρα ασφάλειας κλπ.) και να περιλαμβάνουν όλες τις ελαστικές και ανελαστικές δαπάνες με πρόβλεψη για την αύξηση του κόστους. Το Εγγραφο προς τους Προκριθέντες πρέπει να παρέχει οποιαδήποτε διαθέσιμη πληροφορία αναφορικά με το κόστος αποπεράτωσης/ανακαίνισης που έχουν εκπονηθεί μέχρι σήμερα από τον ΕΟΤ ή το ΥΠΕΘΟ,

- Σχέδιο Προτεινομένης Ανάπτυξης. Πρέπει να παρέχεται διάγραμμα του προτεινόμενου σχεδίου ανάπτυξης και των επιμέρους σταδίων του έργου, υπογραμμίζοντας τα γεγονότα που είναι σημαντικά για την έγκαιρη ολοκλήρωση του έργου. Θα πρέπει να χρησιμοποιηθούν γραφικές παραστάσεις για να απεικονίσουν το προτεινόμενο σχέδιο,

- Προϋπολογισμοί Λειτουργικών Εσόδων και Δαπανών. Πρέπει να παρουσιάζονται οι προϋπολογισμοί των λειτουργικών εσόδων και δαπανών για την κατασκευαστική περίοδο και τα πρώτα είκοσι πέντε (25) χρόνια λειτουργίας. Θα παρασχεθεί ένα γενικό πλαίσιο με σχετικές οδηγίες στο Εγγραφο προς Προκριθέντες. Οι εκτιμήσεις πρέπει να είναι σαφείς και να έχουν επαρκείς λεπτομέρειες αναφορικά με τις φυσικές βελτιώσεις που θα επέλθουν. Το υπολογιζόμενο μικτό κέρδος από όλες τις προσοδοφόρες εγκαταστάσεις θα πρέπει να αναφέρεται ευκρινώς. Οπου θα λειτουρούν μονάδες του έργου από το Φορέα Διαχείρισης, πρέπει να παρέχονται και υπολογισμοί των λειτουργικών εξόδων. Οπου προβλέπεται λειτουργία απο υπομισθωτές, πρέπει να παρέχονται υπολογισμοί των μισθωμάτων της υπομίσθωσης και των σχετικών λειτουργικών εξόδων,

- Καταβολή Μισθωμάτων. Οι προϋπολογισμοί πρέπει να δείχνουν επίσης τις καταβολές μισθωμάτων προς το Δημόσιο. Ο Προκριθείς πρέπει να περιγράψει τους όρους της προτεινόμενης Σύμβασης Παραχώρησης της Μαρίνας, συμπεριλαμβανομένων των εγγυημένων ετησίων μισθωμάτων και των ποσοστιαίων μισθωμάτων βάσει των ακαθαρίστων εισπράξεων εσόδων που προκύπτουν από την λειτουργία των χρήσεων όπως αυτές περιγράφονται στην αναπτυξιακή πρόταση, και

- Σχέδιο Χρηματοδότησης του Εργου. Πρέπει να παρέχεται περιγραφή του προτεινόμενου σχεδίου χρηματοδότησης για ολόκληρο το έργο συμπεριλαμβανομένων, κατά το δυνατόν, των εκτιμήσεων του Προκριθέντος για το απαιτούμενο κεφάλαιο και την κατασκευαστική και τη διαρκή χρηματοδότηση. Πρέπει να παρέχονται από τον Προκριθέντα παραδείγματα χρηματοδοτικών λύσεων και πιστωτές που χρησιμοποιήθηκαν για παρόμοια έργα.

3.2.4 ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΙ ΣΥΜΒΑΤΙΚΟΙ ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ

Η Τελική Προσφορά πρέπει να ανακεφαλαιώνει και να εκθέτει σαφώς τους κύριους όρους και προϋποθέσεις της Σύμβασης Παραχώρησης όπως προτείνονται από τον Προκριθέντα. Η Προσφορά πρέπει να αναφέρει τουλάχιστον:

- Το ποσό του καταβλητέου μισθώματος, τον χρόνο των καταβολών και την βάση υπολογισμού τους. Παραδείγματα τέτοιων καταβολών είναι: τα πάγια βασικά ετήσια μισθώματα, τα καταβλητέα πριμ για τη μίσθωση, οι ετήσιες καταβολές υπολογιζόμενες ως ποσοστό επί των ακαθαρίστων ή καθαρών εσόδων και άλλες καταβολές βασιζόμενες επί της απόδοσης του έργου,

- Περιοδικές αναπροσαρμογές των μισθωμάτων και τη βάση υπολογισμού τους, και

- Κάθε προτεινόμενη παρέκκλιση ή τροποποίηση της τυποποιημένης μορφής Σύμβασης Παραχώρησης, η οποία θα παρασχεθεί στους Προκριθέντες με το προς αυτούς "Έγγραφο". Αυτοί οι προτεινόμενοι όροι θα πρέπει να είναι συνεπείς με τους προϋπολογισμούς εσόδων και εξόδων που απαιτούνται από το Τμήμα 3.2.3.

Οι προτεινόμενοι από τον Προκριθέντα όροι στη Σύμβαση Παραχώρησης θα πρέπει να ενσωματώνουν τις διατάξεις του Νόμου που αφορούν στην Σύμβαση Παραχώρησης και εκμετάλλευσης του Τουριστικού Λιμένα και τους όρους του Τμήματος 4 της παρούσας Πρόσκλησης.

Το ΥΠΕΘΟ μπορεί να απαιτήσει σαν όρο της Σύμβασης Παραχώρησης μεταξύ του ΥΠΕΘΟ και του Φορέα Διαχείρισης ορισμένους όρους που θα διέπουν τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις αμφοτέρων των μερών κατά τη διάρκεια της προκατασκευαστικής και προλειτουργικής περιόδου.

4. ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ

Το παρόν τμήμα περιγράφει τους κυριότερους όρους και προϋποθέσεις που σχετίζονται με την μίσθωση (παραχώρηση)της Μαρίνας σύμφωνα με την παρούσα Πρόσκληση. Η Σύμβαση Παραχώρησης θα έχει τη μορφή σύμβασης μεταξύ ΥΠΕΘΟ και του Φορέα Διαχείρισης σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου και τις περαιτέρω διαπραγματεύσεις μεταξύ του ΥΠΕΘΟ και του Προκριθέντα Αναπτυξιακού Επενδυτή.

4.1 ΜΕΤΑΒΙΒΑΖΟΜΕΝΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ

Τα μεταβιβαζόμενα περιουσιακά δικαιώματα σύμφωνα με τους όρους και προϋποθέσεις που περιέχονται στο παρόν και όπως αλλιώς μπορεί να διαμορφωθούν από το ΥΠΕΘΟ ή να συμφωνηθούν με τον Φορέα Διαχείρισης, είναι το μισθωτικό δικαίωμα για την Χερσαία Ζώνη και τα δικαιώματα που αφορούν στην χρήση της Θαλάσσιας Ζώνης, όπως προσδιορίζονται στην Συμβαση Παραχώρησης (βλέπε ορισμό της Σύμβασης Παραχώρησης) και θα είναι σε ισχύ για χρόνο ίσο προς τη διάρκεια αυτής.

4.2 ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ

Η προτεινόμενη διάρκεια της Σύμβασης Παραχώρησης δεν θα υπερβαίνει τα ενενήντα εννέα (99) έτη.

4.3 ΤΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΔΕΝ ΕΠΗΡΕΑΖΟΝΤΑΙ

Το δικαίωμα κυριότητας του Δημοσίου ως και η καταβολή του μισθώματος ουδόλως να επηρεάζονται από δικαιώματα τρίτων κατά του Φορέα Διαχείρησης.

4.4 ΑΝΑΛΗΨΗ ΕΥΘΥΝΗΣ ΔΑΠΑΝΩΝ ΑΠΟ ΤΟΝ ΦΟΡΕΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

Ο Φορέας Διαχείρισης θα αναλάβει κάθε ευθύνη για όλες τις δαπάνες και τα έξοδα που σχετίζονται με την ανάπτυξη της Μαρίνας, συμπεριλαμβανομένων, χωρίς περιορισμό, του κόστους που σχετίζεται με: την προετοιμασία όλων των σχεδίων και εγγράφων για την ανάπτυξη της Μαρίνας, την κατεδάφιση και απομάκρυνση κτιρίων

και άλλων στοιχείων, την προετοιμασία της περιοχής και την κατασκευή των νέων κτιρίων, την παροχή υποδομής εκτός περιοχής και δρόμων πρόσβασης στη μαρίνα, τη συντήρηση, τις παροχές νερού-ρεύματος-τηλεφώνου, την ασφάλιση, τους φόρους και όλες τις άδειες, αμοιβές και άλλα τέλη αναφορικά με τα δικαιώματα στη Μαρίνα, την ανάπτυξη και τη λειτουργία της. Το ελάχιστο των απαιτουμένων δαπανών για την ανάπτυξη και κατασκευή θα καθορίζεται στην Σύμβαση Παραχώρησης.

4.5 ΥΠΟΒΟΛΗ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΥΠΟΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΙΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ

Εντός οκτώ μηνών από την υπογραφή της Σύμβασης, ο Φορέας Διαχείρισης υποχρεούται να υποβάλει στην Γραμματεία Στήριξης Τουριστικών Λιμένων τα πιο κάτω έγγραφα όπως λεπτομερώς περιγράφονται από τον Νόμο.

4.5.1 ΜΕΛΕΤΕΣ ΚΑΙ ΣΧΕΔΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ

Οι μελέτες και τα σχέδια που απαιτούνται για την έκδοση των οικοδομικών και λοιπών αδειών για τα έργα στη Μαρίνα, πρέπει να υποβληθούν περιλαμβάνοντας και το χρονοδιάγραμμα της περιόδου ανάπτυξης. Οι παραπάνω μελέτες πρέπει να έχουν εκπονηθεί και υπογραφεί από αδειούχους αρχιτέκτονες και μηχανικούς των αντίστοιχων ειδικοτήτων. Θα πρέπει επίσης να γίνουν σχηματικές αναπαραστάσεις των κύριων στοιχείων του χερσαίου χώρου, εν αναμονή λεπτομερέστερων σχεδίων κατασκευής.

4.5.2 ΜΕΛΕΤΕΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΩΝ ΕΠΙΠΤΩΣΕΩΝ

Θα υποβληθούν οι μελέτες περιβαλλοντικών επιπτώσεων που απαιτούνται κατά νόμο ή άλλως από τον Ελληνικό Νόμο ή το δίκαιο της ΕΟΚ για την ανάπτυξη της Μαρίνας.

4.5.3 ΣΥΣΤΑΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ

Θα υποβληθούν θεωρημένα αντίγραφα των συστατικών πράξεων του Φορέα Διαχείρισης (νόμος, προεδρικό διάταγμα, απόφαση Νομαρχίας, καταστατικό, κλπ) και άλλα νομιμοποιητικά έγγραφα (πληρεξούσια, πρακτικά Διοικητικού Συμβουλίου, κλπ.).

4.5.4 ΑΛΛΗ ΑΠΟΔΕΙΞΗ ΠΕΡΙ ΝΟΜΙΜΟΥ ΣΥΣΤΑΣΕΩΣ ΚΑΙ ΥΠΑΡΞΕΩΣ

Στην περίπτωση κατά την οποία ο Φορέας Διαχείρισης αποτελείται από περισσότερους του ενός συνεταίρους, θα πρέπει να υποβληθεί συμβολαιογραφική πράξη σύστασης Ελληνικής Α.Ε., οι ιδρυτές/μέτοχοι της οποίας θα είναι οι συνεταίροι που απαρτίζουν τον Φορέα Διαχείρισης.

4.5.5 ΑΠΟΔΕΙΞΗ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ

Πρέπει να παρασχεθεί υπεύθυνη δήλωση που να παραθέτει τα στοιχεία για τα μέσα χρηματοδότησης του συνόλου των δαπανών, που απαιτούνται για την μελέτη και κατασκευή της Μαρίνας μέχρι την έναρξη της λειτουργίας της επεκταθείσας περιοχής, συνοδευόμενη από βεβαίωση Τράπεζας που λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, που θα πιστοποιεί την ύπαρξη των απαιτούμενων κεφαλαίων ή πιστώσεων για την απρόσκοπτη χρηματοδότηση των διαφόρων έργων ανάπτυξης. Σε περίπτωση που το πρόγραμμα ανάπτυξης θα εκτελεσθεί σε φάσεις, απαιτείται Απόδειξη Χρηματοδότησης για τα έργα της πρώτης φάσης.

4.5.6 ΕΓΓΥΗΣΗ ΚΑΛΗΣ ΕΚΤΕΛΕΣΗΣ

Πρέπει να παρασχεθεί εγγύηση καλής εκτέλεσης από Τράπεζα που λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα ή σε Κράτος-Μέλος της Ευρωπαϊκής Κοινότητας. Το ύψος της εγγύησης που απαιτείται από την παρούσα Πρόσκληση αντιστοιχεί στο είκοσι τοις εκατό (20%) της συνολικής προϋπολογισθείσας δαπάνης ανάπτυξης του έργου.

4.5.7 ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

Πρέπει να υποβληθεί αντίγραφο του κανονισμού λειτουργίας της Μαρίνας, που θα προβλέπει για την ασφάλεια της Μαρίνας, τα σχέδια εκτάκτου ανάγκης για τη Μαρίνα και την οργάνωση και τις εργασίες του Φορέα Διαχείρισης.

4.6 ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ

Τα μισθώματα που θα καταβάλλονται από το Φορέα Διαχείρισης στο Ελληνικό Δημόσιο θα είναι όπως καθορίζονται στην Σύμβαση Παραχώρησης, αλλά όλα τα ελάχιστα ή πάγια μισθώματα δεν θα είναι χαμηλότερα από αυτά που εμφανίζονται στην Τελική Προσφορά του Προκριθέντος.

ΜΑΡΙΝΑ ΑΡΕΤΣΟΥΣ

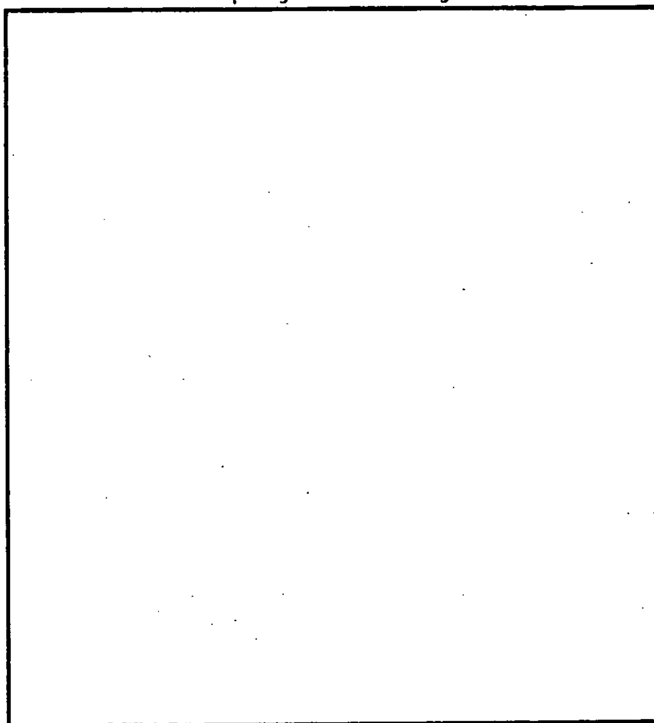
Τα παρακάτω Τμήματα 5 έως 7 παρέχουν γενικά Πληροφοριακά Στοιχεία για τη Μαρίνα, τις Προϋποθέσεις Ανάπτυξης που συμπεριλαμβάνονται στο Νόμο και τα Θέματα Σχεδιασμού, για την ανάπτυξη της Μαρίνας Αρετσούς.

5. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΜΑΡΙΝΑ

Σκοπός του παρόντος τμήματος είναι η ενημέρωση των υποψηφίων Συμμετέχοντων σχετικά με την τοποθεσία, τα κύρια φυσικά χαρακτηριστικά και τις δυνατότητες ανάπτυξης της περιοχής που έχει η προσφερόμενη μαρίνα.

5.1 ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Σχήμα 5.1
Χάρτης Τοποθεσίας



Η περιοχή της μαρίνας που είναι γνωστή ως Μαρίνα Αρετσούς βρίσκεται στο Νομό Θεσσαλονίκης στη Μακεδονία. Η Θεσσαλονίκη είναι το δεύτερο σε μέγεθος αστικό κέντρο στην Ελλάδα και το κύριο περιφερειακό κέντρο του βορείου τμήματος της χώρας όπως φαίνεται στο Σχήμα 5.1. Ο πληθυσμός του Νομού Θεσσαλονίκης, ανέρχεται σε 980.000 κατοίκους περίπου, και η συνολική έκταση του Νομού είναι 3.680 τετραγωνικά χιλιόμετρα.

5.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Η Μαρίνα της Αρετσούς βρίσκεται κάτω από απόκρημνη ακτή στην οποία υπάρχουν υψηλής στάθμης κατοικίες και εμπορικά καταστήματα στο Δήμο Καλαμαριάς, περίπου 10 χιλιόμετρα νοτίως του κέντρου της Θεσσαλονίκης. Οπως φαίνεται στο Σχήμα 5.2 οδική πρόσβαση προς τη μαρίνα από το κέντρο της Θεσσαλονίκης παρέχεται μέσω της κύριας παραλιακής οδού, τη Λεωφόρο Μεγάλου Αλεξάνδρου, και από δευτερεύοντες δρόμους. Η περιοχή εξυπηρετείται από διεθνές αεροδρόμιο και εμπορικό λιμένα ο οποίος απέχει 200 ναυτικά μίλια περίπου από τον Πειραιά.

5.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΜΑΡΙΝΑΣ

Στο παρόν τμήμα περιγράφεται η περιοχή της Μαρίνας της Αρετσούς και συμπεριλαμβάνονται στοιχεία που αφορούν την γύρω περιοχή, τις υπάρχουσες χρήσεις, το ιδιοκτησιακό καθεστώς της περιοχής και τις υπάρχουσες παροχές στη Μαρίνα.

5.3.1 ΦΥΣΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

Η Μαρίνα της Αρετσούς βρίσκεται στις ακτές του βόρειου Αιγαίου και καταλαμβάνει έκταση 125.000 τετραγωνικών μέτρων ή 125 στρεμμάτων. Το Χωροταξικό Σχέδιο της μαρίνας, το οποίο συμπεριλαμβάνεται στο Νόμο, όπου αυτή χαρακτηρίζεται ως Τουριστικός Λιμένας παρουσιάζεται στο Σχήμα 5.3. Στο Σχήμα 5.4 υπάρχουν φωτογραφίες που παρουσιάζουν τη σημερινή κατάσταση της περιοχής.

5.3.2 ΥΠΑΡΧΟΥΣΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ

Οι υπάρχουσες χρήσεις της Μαρίνας περιλαμβάνουν θέσεις ελλιμενισμού, κυματοθραύστη και αποβάθρες για 300 σκάφη αναψυχής, χώρους εναπόθεσης σκαφών στη ξηρά, λιμενικό υδιοικητικό κτίριο, κέντρο τροφοδοσίας σκαφών, ναυτική λέσχη, χώρο πώλησης σκαφών και σταθμό ανεφοδιασμού με καύσιμα που δεν λειτουργεί. Παρέχονται επίσης θέσεις στάθμευσης οχημάτων.

ΣΧΗΜΑ 5.2, ΤΟΠΙΚΟΣ ΧΑΡΤΗΣ

ΣΧΗΜΑ 5.3, ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΤΗΣ ΜΑΡΙΝΑΣ

ΣΧΗΜΑ 5.4, ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΤΗΣ ΜΑΡΙΝΑΣ

ΣΧΗΜΑ 5.4, ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΜΑΡΙΝΑΣ

Τέλος υπάρχει η Χερσαία Ζώνη η οποία είναι αναξιοποίητη και μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την εναπόθεση σκαφών στη ξηρά και για άλλες ναυτιλιακές ή εμπορικές δραστηριότητες, ή ακόμα και για την ανέγερση κατοικιών ή ξενοδοχείου σύμφωνα με το Νόμο.

5.3.3 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ

Η Μαρίνα αποτελεί ιδιοκτησία του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού. Βάσει των διατάξεων του Αρθρου 30, Παρ. 5, και του Προσαρτήματος ΙΙ του Νόμου, η Μαρίνα χαρακτηρίζεται ως Τουριστικός Λιμένας. Τα όρια της Μαρίνας θα χαραχθούν με τοπογραφική μελέτη η οποία θα συνταχθεί από τον Προκριθέντα Αναπτυξιακό Επενδυτή, και θα εγκριθεί από το ΥΠΕΘΟ.

5.3.4 ΥΠΑΡΧΟΥΣΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ

Οι υπάρχουσες παροχές που διατίθενται στους χρήστες της Μαρίνας περιλαμβάνουν ύδρευση με πόσιμο νερό και νερό για άδρευση, βιολογικό καθαρισμό, ηλεκτροδότηση, τηλεφωνικές υπηρεσίες και υπηρεσίες διάθεσης στερεών αποβλήτων. Παρακάτω παρατίθενται αναλυτικότερα στοιχεία για αυτές τις παροχές:

- **Ύδρευση:** Το πόσιμο νερό παρέχεται από τον Οργανισμό Υδρεύσεως Θεσσαλονίκης (ΟΥΘ). Η παροχή συνδέεται με κεντρικό αγωγό που απέχει 200 μέτρα από τη Μαρίνα, όπου και βρίσκεται ο κύριος μετρητής. Κάθε θέση ελλιμενισμού εξυπηρετείται από ατομικό μετρητή υδροληψίας.

- **Αποχέτευση Υδατίνων Λυμάτων:** Η Μαρίνα εξυπηρετείται από τον Οργανισμό Αποχετεύσεως Θεσσαλονίκης (ΟΑΘ). Το καινούργιο αποχετευτικό δίκτυο που εξυπηρετεί την περιοχή κατασκευάστηκε το 1992. Δύο εγκαταστάσεις επεξεργασίας υδατίνων λυμάτων εξυπηρετούν τη Μαρίνα και συνδέονται με κεντρικούς αγωγούς που μεταφέρουν τα υδάτινα λύματα σε απόσταση 200 μέτρων από τη μαρίνα.

- **Ηλεκτροδότηση:** Η ηλεκτροδότηση παρέχεται από τη Δημόσια Επιχείρηση Ηλεκτρισμού (ΔΕΗ). Η Μαρίνα εξυπηρετείται από υποσταθμό που έχει αρκετό ρεύμα για τις υφιστάμενες και τις προβλεπόμενες ανάγκες της Μαρίνας.

- Τηλέφωνο: Τηλεφωνικές υπηρεσίες παρέχονται από τον Οργανισμό Τηλεπικοινωνιών Ελλάδος (ΟΤΕ). Η Μαρίνα διαθέτει σήμερα 20 εξωτερικές τηλεφωνικές γραμμές οι οποίες μπορεί να αυξηθούν ανάλογα με την ζήτηση.

- Στερεά Απόβλητα: Η Μαρίνα εξυπηρετείται από το Δήμο Καλαμαριάς.

6. ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Το παρόν τμήμα παρέχει πληροφορίες σχετικά με τα απαιτούμενα φυσικά στοιχεία που πρέπει να πληρεί η Μαρίνα και τους περιορισμούς ανάπτυξής της, όπως καθορίζονται από το Νόμο.

6.1 ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΦΥΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΘΑΛΑΣΣΙΑΣ ΖΩΝΗΣ

Στο παρόν τμήμα παρατίθενται τα απαιτούμενα φυσικά στοιχεία για την ανάπτυξη της Θαλάσσιας Ζώνης της Μαρίνας. Τα στοιχεία αυτά αποτελούν υποχρεωτικές προϋποθέσεις για τις Τελικές Προσφορές και η μη συμπερίληψή τους στην Τελική Προσφορά ίσως έχει αρνητική επίπτωση στην εξέταση και αξιολόγηση της Τελικής Προσφοράς.

6.1.1 ΚΥΜΑΤΟΘΡΑΥΣΤΕΣ

Οι υπάρχοντες κυματοθραύστες και προκυμαίες θα διατηρηθούν όπως είναι μετά την πρόσφατη βελτίωσή τους.

6.1.2 ΑΠΟΒΑΘΡΕΣ

Οι αποβάθρες θα διατηρηθούν γενικά, όπως φαίνεται στο χωροταξικό σχέδιο της Μαρίνας στο Σχήμα 5.3. Οι αποβάθρες μπορούν να υποστούν τροποποιήσεις ως προς τη διαμόρφωση για τη διευκόλυνση της πρυμνοδέτησης των σκαφών και της ναυσιπλοΐας εντός της μαρίνας, με την προϋπόθεση ότι δεν θα μειωθεί ο ελάχιστος αριθμός θέσεων ελλιμενισμού σκαφών σε λιγότερες από εκείνες που προβλέπονται στο Τμήμα 6.1.3.

6.1.3 ΘΕΣΕΙΣ ΕΛΛΙΜΕΝΙΣΜΟΥ

Το ελάχιστο 100 νέες θέσεις ελλιμενισμού θα προστεθούν στις υπάρχουσες 300 στα πλαίσια του προγράμματος ανάπτυξης και αξιοποίησης. Οσον αφορά το μέγεθος των θέσεων ελλιμενισμού, πρέπει να πληρούν τις εξής δύο προϋποθέσεις:

- Τουλάχιστόν το 5% του συνολικού αριθμού των θέσεων ελλιμενισμού πρέπει να είναι σε θέση να δέχεται σκάφη μήκους 17 μέτρων και άνω, και
- Τουλάχιστον το 15% του συνολικού αριθμού των θέσεων ελλιμενισμού πρέπει να είναι σε θέση να δέχεται σκάφη μήκους 8 μέτρων και κάτω.

6.1.4 ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΑ ΒΟΗΘΗΜΑΤΑ

Ναυτιλιακά βοηθήματα, εκτός του υφιστάμενου εξοπλισμού, θα πρέπει να παρέχονται κατά τρόπο και ποσότητα επαρκή που να καλύπτει τις προϋποθέσεις που προβλέπονται από τους κανονισμούς του Υπουργείου Εμπορικής Ναυτιλίας σχετικά με τα ναυτιλιακά βοηθήματα εμπορικών λιμένων.

6.2 ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΦΥΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΧΕΡΣΑΙΑΣ ΖΩΝΗΣ

Στο παρόν τμήμα παρατίθενται τα απαιτούμενα φυσικά στοιχεία για την ανάπτυξη της Χερσαίας Ζώνης της Μαρίνας. Τα στοιχεία αυτά αποτελούν υποχρεωτικές προϋποθέσεις για τις Τελικές Προσφορές και η μη συμπερίληψή τους ίσως έχει αρνητική επίπτωση στην εξέταση και αξιολόγησή τους.

6.2.1 ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΕΝΑΠΟΘΕΣΗΣ ΣΚΑΦΩΝ ΣΤΗ ΞΗΡΑ

Θα παρέχονται εγκαταστάσεις εναπόθεσης σκαφών στη ξηρά ικανές να δεχθούν τουλάχιστον 85 σκάφη.

6.2.2 ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΑΝΕΛΚΥΣΗΣ ΣΚΑΦΩΝ

Θα παρέχεται εξοπλισμός ανέλκυσης σκαφών και εναπόθεσής τους στη ξηρά, για επισκευές, μεταφορά ή άλλο σκοπό. Ο εξοπλισμός πρέπει να παρέχει τη δυνατότητα να δέχεται σκάφη μήκους τουλάχιστον 20 μέτρων.

6.2.3 ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΑΝΕΦΟΔΙΑΣΜΟΥ

Θα παρέχονται εγκαταστάσεις για τον ανεφοδιασμό σκαφών με καύσιμα σε σημείο διαφορετικό από τις αποβάθρες πρυμνοδέτησης έτσι ώστε η διαδικασία ανεφοδιασμού να γίνεται κατά τρόπο ασφαλή και αποτελεσματικό.

6.2.4 ΠΑΡΟΧΕΣ ΣΤΑ ΣΚΑΦΗ

Κάθε θέση ελλιμενισμού θα παρέχει ηλεκτρικό ρεύμα, ύδρευση και τηλεφωνική σύνδεση, καθώς και πρόσβαση σε εγκαταστάσεις απόρριψης στερεών και υγρών αποβλήτων.

6.2.5 ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΠΥΡΟΣΒΕΣΗΣ

Εξοπλισμός πυρόσβεσης θα πρέπει να παρέχεται σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς για σύγχρονες Μεσογειακές εγκαταστάσεις μαρίνας.

6.2.6 ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΙ ΕΠΙΣΚΕΥΗΣ ΣΚΑΦΩΝ

Θα παρέχονται εγκαταστάσεις μηχανολογικού ελέγχου και επισκευής σκαφών που θα αντικατοπτρίζουν τη δυνατότητα της Μαρίνας να καταστεί ο κυριότερος χώρος επισκευής και μηχανολογικού ελέγχου σκαφών στην περιοχή.

6.2.7 ΚΤΙΡΙΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΤΕΛΩΝΕΙΟΥ

Θα πρέπει να παρέχονται εγκαταστάσεις για διοικητικές υπηρεσίες συμπεριλαμβανομένων του τελωνείου, λιμεναρχείου και σταθμού πρώτων βοηθειών.

6.2.8 ΑΣΦΑΛΕΙΑ

Θα παρέχεται επαρκές σύστημα ασφαλείας το οποίο θα εποπτεύει την πρόσβαση από τη θάλασσα, τις χερσαίες εισόδους, θέσεις σκαφών, την περίμετρο της Χερσαίας Ζώνης και όσες άλλες περιοχές κριθεί αναγκαίο για την ασφαλή λειτουργία της Μαρίνας και την ασφάλεια των ατόμων που κάνουν χρήση της Μαρίνας.

6.3 ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Στο παρόν τμήμα παρατίθενται οι περιορισμοί στους οποίους υπόκειται η ανάπτυξη της Μαρίνας σχετικά με το ποσοστό κάλυψης εδάφους, τα μεγέθη ανάπτυξης, τους περιορισμούς ως προς το ύψος των κτιρίων και την απόσταση από τα όρια, που προβλέπονται από τα σχετικά τμήματα του Νόμου.

6.3.1 ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ

Η μέγιστη κάλυψη εδάφους δεν θα πρέπει να υπερβαίνει το 20% της Χερσαίας Ζώνης της Μαρίνας. Ο συντελεστής αυτός προκύπτει από τη διαίρεση της επιφάνειας εδάφους που καλύπτεται από όλα τα κτίρια, με τη συνολική επιφάνεια εδάφους της Μαρίνας.

6.3.2 ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Ο Συντελεστής Δόμησης της Μαρίνας δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,40. Ο συντελεστής αυτός προκύπτει από τη διαίρεση της μεικτής κτισμένης επιφάνειας όλων των κτιρίων, με τη συνολική επιφάνεια εδάφους της Μαρίνας.

Οι μέγιστοι Συντελεστές Δόμησης για τις συγκεκριμένες χρήσεις γης παρατίθενται παρακάτω. Ο συνολικός συντελεστής δόμησης που προκύπτει από το συνδυασμό όλων των μεμονωμένων χρήσεων, δεν θα πρέπει να υπερβαίνει το συνολικό Συντελεστή Δόμησης, που αναφέρεται παραπάνω.

Κατηγορία Χρήσεων Γης	Μέγιστος Συντελεστής Δόμησης
Ξενοδοχειακές Εγκαταστάσεις	0,20
Εμπορικές Δραστηριότητες	0,20
Κατοικίες	0,20

6.3.3 ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΥΨΟΣ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων για κάθε συγκεκριμένη χρήση γης στη Μαρίνα είναι το ακόλουθο:

Κατηγορία Χρήσεων Γης	Ανώτατο Επιτρεπόμενο Ύψος Κτιρίων
Ξενοδοχειακές Εγκαταστάσεις	13 μέτρα, συν 2 μέτρα επιπλέον για οροφές με κλίση
Εμπορικές Δραστηριότητες	10 μέτρα, συν 2 μέτρα επιπλέον για οροφές με κλίση
Κατοικίες	10 μέτρα, συν 2 μέτρα επιπλέον για οροφές με κλίση

Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων για όλες τις κατηγορίες χρήσεων γης σε απόσταση μέχρι και δεκαπέντε μέτρων από τη γραμμή του αιγιαλού είναι 7,5 μέτρα. Τα μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη για τις απαιτούμενες εγκαταστάσεις διοικητικών υπηρεσιών και ασφαλείας θα εξετασθούν κατά τη διαδικασία του σχεδιασμού των εγκαταστάσεων. Τα ύψη των εγκαταστάσεων αυτών θα πρέπει να είναι σύμφωνα με εκείνα των εμπορικών κτιρίων ή τα συναφώς ισχύοντα σε παρόμοιες εγκαταστάσεις.

6.3.4 ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΤΑ ΟΡΙΑ

Η ελάχιστη απόσταση από τα όρια της Χερσαίας Ζώνης της Μαρίνας για κάθε χρήση γης είναι η ακόλουθη:

Κατηγορία Χρήσεων Γης	Ελάχιστη Απόσταση
Ξενοδοχειακές Εγκαταστάσεις	10 μέτρα
Εμπορικές Δραστηριότητες	10 μέτρα
Κατοικίες	10 μέτρα

Η απόσταση από τα όρια δεν ισχύει για τις προκυμαίες.

6.3.5 ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ

Οι θέσεις στάθμευσης πρέπει επακριβώς να προσδιορίζονται και να βρίσκονται σε κοντινή απόσταση από τα σκάφη, τις εμπορικές εγκαταστάσεις καθώς και από τις κατοικίες που θα εξυπηρετούν. Οι θέσεις στάθμευσης πρέπει να παρέχονται σύμφωνα με τις παρακάτω ελάχιστες αναλογίες:

Κατηγορία Χρήσεων Γης	Αναλογία Θέσεων Στάθμευσης
Ξενοδοχειακές Εγκαταστάσεις	1 θέση για κάθε 4 δωμάτια
Εμπορικές Δραστηριότητες	2 θέσεις για κάθε 100 τ.μ. κτιριακών εγκαταστάσεων
Κατοικίες	1 θέση για κάθε κατοικία

Οι ανάγκες στάθμευσης οχημάτων που αντιστοιχούν στα σκάφη και θα ελλιμενίζονται στη Μαρίνα, θα προσδιορίζονται στα πλαίσια της διαδικασίας σχεδίασης όπου και θα εξεταστεί το μέγεθος και ο τρόπος λειτουργίας, η δομή της αγοράς καθώς και τα προτεινόμενα είδη σκαφών.

7. ΘΕΜΑΤΑ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Αυτό το τμήμα περιγράφει τα θέματα σχεδιασμού της Μαρίνας η οποία θα πρέπει να ληφθούν υπόψη στην Προσφορά και στην Τελική Προσφορά.

7.1. ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η χωρητικότητα θέσεων ελλιμενισμού της Αρετσούς είναι προς το παρόν, ικανοποιητική, αναπτυγμένες με διαφράγματα, αποβάθρες, και τομείς όπου ο πυθμένας έχει ανασκαφεί μέσω βυθοκόρου, κατά τρόπο ώστε να είναι δυνατός ο ελλιμενισμός των περισσοτέρων σκαφών αναψυχής. Σε αντίθεση, η ευρύτερη περιοχή της Μαρίνας είναι ατελώς αξιοποιημένη, προσφέροντας έτσι την ευκαιρία επαύξησης της αξίας της Μαρίνας με την αξιοποίηση προσθέτων, χρήσεων γης τα οποία συνεπάγονται πρόσθετα πλεονεκτήματα.

Προσδοκάται ότι ο λιμένας της Αρετσούς θα απευθύνεται περισσότερο στην τοπική ναυτιλιακή δραστηριότητα αναψυχής απ' ότι στην τουριστική αγορά, που έχει παροδικό χαρακτήρα, αν και αυτό δεν αποκλείει την προσέλκυση κάποιας μερίδας από την τουριστική αγορά. Αυτό συνεπάγεται ότι ο λιμένας πιθανόν να έχει σε όλη τη διάρκεια του έτους υψηλό ποσοστό πληρότητας των διατιθεμένων θέσεων μαζί με την αυξημένη ζήτηση των διαφόρων υπηρεσιών για την εξυπηρέτηση των σκαφών, όπως αποθήκευση σκαφών στη ξηρά, επισκευαστικές εργασίες σε μικρή έκταση, εξοπλισμός σκαφών και άλλες συναφείς υπηρεσίες.

Κατά συνέπεια, η διαμόρφωση εγκαταστάσεων διεξαγωγής εργασιών συντήρησης και επισκευής σκαφών (και λοιπων συναφών δραστηριοτήτων) θα πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά τη σύνταξη οποιασδήποτε αναπτυξιακής πρότασης αξιοποίησης του λιμένα.

Κάθε προτεινόμενο σχέδιο ανάπτυξης του λιμένα πρέπει επίσης να λάβει υπόψη του τις παρουσιαζόμενες δυνατότητες χρήσεως της τοποθεσίας για τη στέγαση επισκεπτών.

Η Θεσσαλονίκη αποτελεί τη δεύτερη σε μέγεθος πόλη της Ελλάδας και εδώ και πολλά χρόνια αποτελεί κέντρο οικονομικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων. Τέλος αποτελεί άνθηρή και οικονομικά ισχυρή αγορά ακινήτων.

7.2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Τα κύρια στοιχεία του σχεδιασμού της προτεινόμενης Μαρίνας παρατίθενται παρακάτω.

7.2.1. ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΤΡΟΧΟΦΟΡΩΝ

Η Μαρίνα της Αρετσούς εξυπηρετείται επαρκώς από μία κύρια δίοδο προσπέλασης τροχοφόρων (οδό), η οποία μπορεί να εξυπηρετήσει και την κυκλοφορία μεγαλυτέρων διαστάσεων οχημάτων και ιδιωτικών αυτοκινήτων ρυμουλκούντων σκάφη. Η οδική κυκλοφορία στις εγκαταστάσεις θα πρέπει να σχεδιαστεί κατά τρόπο ώστε να διασφαλίζεται η αποδοτική εκμετάλλευση των εγγείων εγκαταστάσεων και η καλή χρήση των σαφώς καθορισμένων χώρων στάθμευσης. Θα πρέπει να ληφθούν τα αναγκαία μέτρα ώστε να καταστεί δυνατή η πρόσβαση τροχοφόρων στα άκρα των προβλήτων, έτσι ώστε να διεξάγεται η μεταφορά (φόρτωση/εκφόρτωση) του εξοπλισμού των σκαφών χωρίς να επηρεάζει την κυκλοφορία πεζών και να αλλοιώνει τον χαρακτήρα πεζόδρομου της προκυμαίας.

7.2.2. ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ ΠΕΖΩΝ

Κατάλληλες πεζοδιαβάσεις πρέπει να σχεδιαστούν ούτως ώστε να διασφαλίζεται η σύνδεση του συγκροτήματος των λιμενικών εγκαταστάσεων με τον περιβάλλοντα χώρο της Μαρίνας και την πρόσβαση των πεζών προς την προκυμαία. Επιπλέον, θα πρέπει να διαμορφωθούν κατάλληλες δίοδοι σύνδεσης (πεζών) μεταξύ των διαφόρων κέντρων δραστηριότητος της Μαρίνας με τα αντίστοιχα της γειτονικής περιοχής. Καθ'όλο το μήκος της Μαρίνας θα πρέπει να κατασκευαστεί συνεχής (μη διακεκομμένη) προκυμαία, ή πεζοδιάβαση, εξοπλισμένη με την κατάλληλη υποδομή που θα επιτρέψει στους παρευρισκομένους να παρακολουθούν καθιστοί τη δραστηριότητα στο χώρο της Μαρίνας, τηρώντας τις προδιαγραφές ασφαλείας.

Μικρές πλατείες ή άλλα μικρών διαστάσεων σημεία συγκέντρωσης του κοινού διαμορφωμένα κατά μήκος της προκυμαίας μπορούν ν'αποτελέσουν χώρους συναναστροφής απ'όπου θα διεξάγονται οι δραστηριότητες της μαρίνας και της κοινότητας.

7.2.3. ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΓΕΙΤΝΙΑΣΗΣ ΘΑΛΑΣΣΑΣ-ΞΗΡΑΣ

Η θέα προς τη θάλασσα θα πρέπει να γίνει αντικείμενο καλής αξιοποίησης από τις ξενοδοχειακές, εμπορικές και οικιστηκές, κτιριακές εγκαταστάσεις. Θα πρέπει τέλος να διαμορφωθούν οι αναγκαίες συνδέσεις μεταξύ των ξενοδοχειακών μονάδων και των κτιρίων εμπορικού χαρακτήρα, με τις εγκαταστάσεις της Μαρίνας.

7.2.4. ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΩΜΑΤΩΝ ΣΚΑΦΩΝ

Οι παρεχόμενες υπηρεσίες εξυπηρέτησης πληρωμάτων σκαφών θα πρέπει να ικανοποιούν τις ανάγκες που χαρακτηρίζουν Μαρίνες διεθνών προδιαγραφών και να περιλαμβάνουν εγκαταστάσεις πλυντηρίου, ατομικής υγιεινής κι ανεφοδιασμού.

7.2.5. ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ-ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ / ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

Ο σχεδιασμός όλων των κτιρίων και εγκαταστάσεων τις Μαρίνας θα πρέπει να απηχεί ποιοτικά τα ιδιαίτερα αισθητικά χαρακτηριστικά και την ιδιάζουσα αρχιτεκτονική της παραλίας της Θεσσαλονίκης.

Τα προνόμια που παρέχουν οι δυνατότητες οικοδόμησης προνομιούχων κτιρίων με θέα τη θάλασσα, φέρουν επίσης την ευθύνη να συγκερασθεί η αρχιτεκτονική με το περιβάλλον και τον ιστορικό χαρακτήρα της Ελλάδας. Οι περιβάλλουσες λοφώδεις εκτάσεις παρέχουν επιπλέον σημεία θέας προς τη θάλασσα και προς τις διεξαγόμενες στη Μαρίνα δραστηριότητες.

7.2.6. ΑΛΣΥΛΛΙΑ / ΑΚΑΛΥΠΤΟΙ ΧΩΡΟΙ / ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΧΩΡΩΝ

Ιδιαίτερη προσοχή θα πρέπει να δοθεί στη διαμόρφωση του χώρου της Μαρίνας όσον αφορά τις πεζοδιαβάσεις, τις προκυμαίες, τις οδούς και τους χώρους στάθμευσης, και τις ειδικού προορισμού πλατείες και προαύλια για πεζούς. Καθ'όλο το μήκος της οριακής περιμέτρου της Μαρίνας και του περιβάλλοντα χώρου θα πρέπει να διαμορφωθεί ιδιαίτερη αισθητική ζώνη σχεδιασμένη κατά τρόπο ώστε να μην αποτελέσει, τελικά, περιτοίχισμα το οποίο θα παρεμποδίζει τη θέα προς τον αιγιαλό.

7.3. ΘΑΛΑΣΣΙΑ ΖΩΝΗ

Οι υπάρχουσες εγκαταστάσεις επαρκούν για τον ελλιμενισμό τριακοσίων σκαφών. Επιπροσθέτως των σημείων πρόσδεσης, υπάρχουν και παροχές ηλεκτροδότησης και υδροδότησης. Οι υπάρχουσες δυνατότητες τηλεφωνικής επικοινωνίας είναι πολύ περιορισμένες. Αντικειμενικό στόχο της περαιτέρω αξιοποίησης της θαλάσσιας ζώνης αποτελεί η αύξηση των θέσεων ελλιμενισμού σε τετρακόσιες το ελάχιστο, και η διασφάλιση της ποιοτικής αναβάθμισης όλων των εγκαταστάσεων σύμφωνα με τα σύγχρονα υψηλά επίπεδα που ισχύουν σε άλλα σημεία της Μεσογείου.

7.4. ΧΕΡΣΑΙΑ ΖΩΝΗ

Η περιβάλλουσα Χερσαία Ζώνη είναι μέχρι σήμερα ελάχιστα αξιοποιημένη. Υπάρχουν εγκαταστάσεις διοικητικών δραστηριοτήτων καθώς επίσης και εγκαταστάσεις για την υποστήριξη παροχών. Αντικειμενικό στόχο της περαιτέρω ανάπτυξης της χερσαίας ζώνης αποτελεί η διαμόρφωση των απαραίτητων εγκαταστάσεων υποδομής που απαιτούνται για τη ασφαλή διεξαγωγή των ναυτικών δραστηριοτήτων στη Μαρίνα, η δημιουργία κατάλληλων έργων για την κυκλοφορία πεζών και οχημάτων, και η κατασκευή καλαίσθητων ξενοδοχειακών μονάδων, εμπορικών καταστημάτων, ή/και οικιστικών έργων τα οποία θα εντάσσονται αρμονικά στις εγκαταστάσεις και θα προσελκύσουν το αγοραστικό κοινό.

ΜΑΡΙΝΑ ΓΟΥΒΙΩΝ

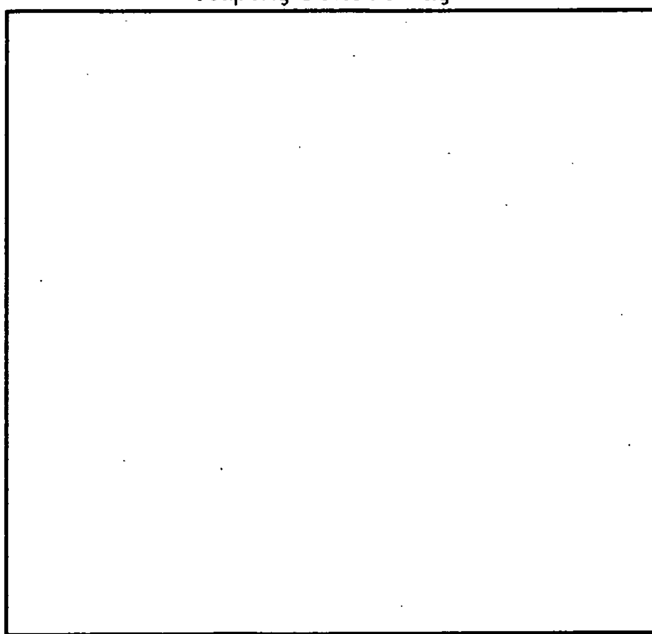
Τα παρακάτω Τμήματα 8 έως 10 παρέχουν γενικά Πληροφοριακά Στοιχεία της Μαρίνας, τις Προϋποθέσεις Ανάπτυξης που συμπεριλαμβάνονται στο Νόμο και Θέματα Σχεδιασμού για την ανάπτυξη της Μαρίνας Γουβιών.

8. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΜΑΡΙΝΑ

Σκοπός του παρόντος τμήματος είναι η ενημέρωση των υποψηφίων συμμετεχόντων σχετικά με την τοποθεσία, τα κύρια φυσικά χαρακτηριστικά της περιοχής και τις δυνατότητες ανάπτυξης που έχει η προσφερόμενη Μαρίνα.

8.1 ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Σχήμα 8.1
Χάρτης Τοποθεσίας



Η περιοχή της μαρίνας που είναι γνωστή ως Γουβιά βρίσκεται στο Νομό Κερκύρας, της Νήσου Κέρκυρας, όπως φαίνεται στο Σχήμα 8.1. Η Κέρκυρα είναι το βορειότερο και το δεύτερο σε μέγεθος νησί των Ιονίων Νήσων. Εχει έκταση 592 τετραγωνικών χιλιομέτρων και συνολικό μήκος ακτών 217 χιλιομέτρων. Ο πληθυσμός της ανέρχεται σε 105.000 κατοίκους περίπου. Απέχει 374 ναυτικά μίλια βορειοδυτικά του Πειραιά και 132 ναυτικά μίλια βορείως της Πάτρας. Επειδή η τοποθεσία του νησιού είναι σε σημείο εισόδου στην Ελλάδα, το νησί της Κερκύρας υπήρξε πάντα ιστορικό κέντρο επισκεπτών. Τα τελευταία χρόνια έχει γίνει δημοφιλές θέρετρο για τους ξένους τουρίστες που ενδιαφέρονται για την ιστιοπλοΐα.

8.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Η Μαρίνα βρίσκεται πέντε χιλιόμετρα βορείως της Πόλης της Κέρκυρας στο εσωτερικό τμήμα ενός μικρού, προστατευόμενου κόλπου που βλέπει προς ανατολάς, προς τις ακτές της Αλβανίας. Οπως φαίνεται στο Σχήμα 8.2, η πρόσβαση προς τη Μαρίνα από την Πόλη της Κερκύρας παρέχεται από κεντρική οδική αρτηρία και μικρότερους τοπικούς δρόμους. Ανάμεσα στη μαρίνα και στην κεντρική οδική αρτηρία βρίσκεται το τουριστικό κέντρο των Γουβιών που διαθέτει καταλύματα και εμπορικά καταστήματα για τους τουρίστες.

Το νησί εξυπηρετείται από το διεθνές αεροδρόμιο και το εμπορικό λιμάνι στην Πόλη της Κερκύρας. Επίσης υπάρχει το εμπορικό λιμάνι του Σιδαρίου, περίπου 30 χιλιόμετρα βόρεια από τη Μαρίνα.

8.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΜΑΡΙΝΑΣ

Στο παρόν τμήμα περιγράφεται η περιοχή της Μαρίνας των Γουβιών και συμπεριλαμβάνει στοιχεία που αφορούν την γύρω περιοχή τις υπάρχουσες χρήσεις, το ιδιοκτησιακό καθεστώς της περιοχής και τις υπάρχουσες παροχές στη Μαρίνα.

8.3.1 ΦΥΣΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

Οι σημερινές εγκαταστάσεις της μαρίνας που βρίσκονται στον Κόλπο των Γουβιών και είναι μερικώς ολοκληρωμένες καταλαμβάνουν έκταση 240.000 τετραγωνικών μέτρων ή 240 στρεμμάτων. Το Χωροταξικό Σχέδιο της Μαρίνας το οποίο συμπεριλαμβάνεται στο Νόμο όπου αυτή χαρακτηρίζεται ωςΤουριστικός Λιμένας παρουσιάζεται στο Σχήμα 8.3. Στο Σχήμα 8.4 υπάρχουν φωτογραφίες που παρουσιάζουν τη σημερινή κατάσταση της περιοχής. Μέχρι σήμερα έχουν κατασκευαστεί προκυμαίες για 400 σκάφη αναψυχής.

ΣΧΗΜΑ 8.2, ΤΟΠΙΚΟΣ ΧΑΡΤΗΣ

ΣΧΗΜΑ 8.3, ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΤΗΣ ΜΑΡΙΝΑΣ

ΣΧΗΜΑ 8.3, ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΤΗΣ ΜΑΡΙΝΑΣ

ΣΧΗΜΑ 8.4, ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΤΗΣ ΜΑΡΙΝΑΣ

ΣΧΗΜΑ 8.4, ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΤΗΣ ΜΑΡΙΝΑΣ

8.3.2 ΥΠΑΡΧΟΥΣΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ

Οι υπάρχουσες χρήσεις της Μαρίνας περιλαμβάνουν χώρο ελλιμενισμού σκαφών, χώρο εναπόθεσης σκαφών στη ξηρά, τουαλέτες σε περιορισμένο αριθμό για τους ιδιοκτήτες σκαφών (ιστιοπλόους), κτίριο των διοικητικών υπηρεσιών του λιμένα και γήπεδο ποδοσφαίρου. Υπάρχει επίσης και πρόχειρος χώρος στάθμευσης οχημάτων.

8.3.3 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ

Η Μαρίνα αποτελεί ιδιοκτησία του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού. Βάσει των διατάξεων του Αρθρου 30, Παρ. 5, και του Προσαρτήματος II του Νόμου, η Μαρίνα χαρακτηρίζεται Τουριστικός Λιμένας. Τα όρια της Μαρίνας θα οροθετηθούν με τοπογραφική μελέτη η οποία θα συνταχθεί από τον Προκριθέντα Αναπτυξιακό Επενδυτή και θα εγκριθεί από το ΥΠΕΘΟ.

8.3.4 ΥΠΑΡΧΟΥΣΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ

Η κατάσταση των υπαρχουσών παροχών στη μαρίνα περιγράφεται περιληπτικά παρακάτω:

- **Ύδρευση:** Η Μαρίνα διαθέτει δικό της σύστημα ύδρευσης από υπάρχον πηγάδι που κατασκευάστηκε για τη Δημόσια Τουριστική Σχολή. Το υπάρχον σύστημα ύδρευσης έχει δυναμικότητα 40 κ.μ. την ώρα, ποσότητα η οποία κρίνεται επαρκής για τις υπάρχουσες εγκαταστάσεις. Επίσης, στη Μαρίνα υπάρχουν δεξαμενές νερού χωρητικότητας 300 κ.μ. Η επιπρόσθετη ύδρευση είναι δυνατή από το Δήμο Κερκύρας. Σε καταστάσεις εκτάκτου ανάγκης υπάρχουν ειδικές συνδέσεις υδροληψίας για πυρόσβεση με ανεξάρτητο σύστημα που λειτουργεί υπό πίεση. Η υπάρχουσα υδρευτική ικανότητα κρίνεται επαρκής και για την προτεινόμενη μελλοντική αξιοποίηση της Μαρίνας.

- **Υδάτινα Λύματα:** Επί του παρόντος η Μαρίνα δεν έχει αποχετευτικό σύστημα.

- **Στερεά Απόβλητα:** Η Μαρίνα εξυπηρετείται από το Δήμο Κερκύρας.

- **Τηλέφωνο:** Επί του παρόντος το κτίριο διοικητικών υπηρεσιών διαθέτει τρεις εξωτερικές γραμμές, μια γραμμή fax και μια γραμμή τηλεφώνου που λειτουργεί με κάρτα. Εχουν εγκατασταθεί γραμμές στις θέσεις ελλιμενισμού των σκαφών, αλλά δεν έχει γίνει η σχετική σύνδεση.

- Ηλεκτροδότηση: Η Μαρίνα εξυπηρετείται από δύο υποσταθμούς της Δημόσιας Επιχείρησης Ηλεκτρισμού (ΔΕΗ). Οι γραμμές έχουν επεκταθεί προς τις θέσεις ελλιμενισμού των σκαφών αλλά ακόμη δεν έχει γίνει η σχετική σύνδεση. Η ποσότητα ρεύματος κρίνεται επαρκής για τις ανάγκες της μελλοντικής ανάπτυξης της Μαρίνας.

9. ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Το παρόν τμήμα παρέχει πληροφορίες σχετικά με τα απαιτούμενα φυσικά στοιχεία που πρέπει να πληρεί η Μαρίνα και τους περιορισμούς ανάπτυξής της, όπως καθορίζονται από το Νόμο.

9.1 ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΦΥΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΘΑΛΑΣΣΙΑΣ ΖΩΝΗΣ

Στο παρόν τμήμα παρατίθενται τα απαιτούμενα φυσικά στοιχεία για την ανάπτυξη της Θαλάσσιας Ζώνης της Μαρίνας. Τα στοιχεία αυτά αποτελούν υποχρεωτικές προϋποθέσεις για τις Τελικές Προσφορές και η μη συμπερίληψή τους στην Τελική Προσφορά ίσως έχει αρνητική επίπτωση στην εξέταση και αξιολόγηση της Τελικής Προσφοράς.

9.1.1 ΚΥΜΑΤΟΘΡΑΥΣΤΕΣ

Οι κυματοθράυστες θα διατηρηθούν ή θα αξιοποιηθούν όπως φαίνεται στο Σχήμα 8.3. Βάσει του Νόμου, επιτρέπονται να γίνουν μικρές τροποποιήσεις στη διαμόρφωση των κυματοθραυστών με την προϋπόθεση ότι δεν θα αυξηθεί η Χερσαία Ζώνη που θα προκύψει.

9.1.2 ΑΠΟΒΑΘΡΕΣ

Νέες και υπάρχουσες αποβάθρες θα παρέχονται γενικά όπως φαίνεται στο Χωροταξικό Σχέδιο στο Σχήμα 8.3. Οι αποβάθρες μπορούν να υποστούν τροποποιήσεις ως προς τη διαμόρφωση για τη διευκόλυνση της πρυμνοδέτησης των σκαφών και της ναυσιπλοΐας εντός της Μαρίνας με την προϋπόθεση ότι δεν θα μειωθεί ο ελάχιστος αριθμός θέσεων ελλιμενισμού σκαφών σε λιγότερες από εκείνες που προβλέπονται στο Τμήμα 9.1.3.

9.1.3 ΘΕΣΕΙΣ ΕΛΛΙΜΕΝΙΣΜΟΥ

Θα προστεθούν τουλάχιστον 500 νέες θέσεις ελλιμενισμού στις υπάρχουσες 400 στα πλαίσια του προγράμματος ανάπτυξης και αξιοποίησης. Οσον αφορά το μέγεθος των θέσεων ελλιμενισμού, πρέπει να πληρούν τις εξής δύο προϋποθέσεις:

- Τουλάχιστον το 5% του συνολικού αριθμού των θέσεων ελλιμενισμού πρέπει να είναι σε θέση να δέχεται σκάφη μήκους 17 μέτρων και άνω, και
- Τουλάχιστον το 15% του συνολικού αριθμού των θέσεων ελλιμενισμού πρέπει να είναι σε θέση να δέχεται σκάφη μήκους 8 μέτρων και κάτω.

9.1.4 ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΑ ΒΟΗΘΗΜΑΤΑ

Ναυτιλιακά βοηθήματα, εκτός του υφιστάμενου εξοπλισμού, θα πρέπει να παρέχονται κατά τρόπο και ποσότητα επαρκή που να καλύπτει τις προϋποθέσεις που προβλέπονται από τους κανονισμούς του Υπουργείου Εμπορικής Ναυτιλίας σχετικά με τα ναυτιλιακά βοηθήματα εμπορικών λιμένων.

9.2 ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΦΥΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΧΕΡΣΑΙΑΣ ΖΩΝΗΣ

Στο παρόν τμήμα παρατίθενται τα απαιτούμενα φυσικά στοιχεία για την ανάπτυξη της Χερσαίας Ζώνης της Μαρίνας. Τα στοιχεία αυτά αποτελούν υποχρεωτικές προϋποθέσεις για τις Τελικές Προσφορές και η μη συμπερίληψή τους ίσως έχει αρνητική επίπτωση στην εξέταση και αξιολόγηση τους.

9.2.1 ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΕΝΑΠΟΘΕΣΗΣ ΣΚΑΦΩΝ ΣΤΗ ΞΗΡΑ

Θα παρέχονται εγκαταστάσεις εναπόθεσης σκαφών στη ξηρά ικανές να δεχθούν τουλάχιστον 125 σκάφη.

9.2.2 ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΑΝΕΛΚΥΣΗΣ ΣΚΑΦΩΝ

Θα παρέχεται εξοπλισμός ανέλκυσης σκαφών και εναπόθεσής τους στη ξηρά, για επισκευές, μεταφορά ή άλλο σκοπό. Ο εξοπλισμός πρέπει να παρέχει τη δυνατότητα να δέχεται σκάφη μήκους τουλάχιστον 20 μέτρων.

9.2.3 ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΑΝΕΦΟΔΙΑΣΜΟΥ

Θα παρέχονται εγκαταστάσεις για τον ανεφοδιασμό σκαφών με καύσιμα σε σημείο διαφορετικό ταπό τις αποβάθρες πρυμνοδέτησης έτσι ώστε η διαδικασία ανεφοδιασμού να γίνεται κατά τρόπο ασφαλή και αποτελεσματικό.

9.2.4 ΠΑΡΟΧΕΣ ΣΤΑ ΣΚΑΦΗ

Κάθε θέση ελλιμενισμού θα παρέχει ηλεκτρικό ρεύμα, ύδρευση και τηλεφωνική σύνδεση καθώς και πρόσβαση σε εγκαταστάσεις απόρριψης στερεών και υγρών αποβλήτων.

9.2.5 ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΠΥΡΟΣΒΕΣΗΣ

Εξοπλισμός πυρόσβεσης θα πρέπει να παρέχεται σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς σήμερα, για σύγχρονες ή Μεσογειακές εγκαταστάσεις μαρίνας.

9.2.6 ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΙ ΕΠΙΣΚΕΥΗΣ ΣΚΑΦΩΝ

Θα παρέχονται εγκαταστάσεις μηχανολογικού ελέγχου και επισκευής σκαφών που θα αντικατοπτρίζουν τη δυνατότητα της Μαρίνας να καταστεί ο κυριότερος χώρος επισκευής και μηχανολογικού ελέγχου σκαφών στην περιοχή.

9.2.7 ΚΤΙΡΙΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΤΕΛΩΝΕΙΟΥ

Θα πρέπει να παρέχονται εγκαταστάσεις για διοικητικές υπηρεσίες συμπεριλαμβανομένων του τελωνείου, λιμεναρχείου και σταθμού πρώτων βοηθειών.

9.2.8 ΑΣΦΑΛΕΙΑ

Θα παρέχεται επαρκές σύστημα ασφαλείας το οποίο θα εποπτεύει την πρόσβαση από τη θάλασσα, τις χερσαίες εισόδους, θέσεις σκαφών, την περίμετρο της Χερσαίας Ζώνης και όσες άλλες περιοχές κριθεί αναγκαίο για την ασφαλή λειτουργία της Μαρίνας και την ασφάλεια των ατόμων που κάνουν χρήση της Μαρίνας.

9.3 ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Στο παρόν τμήμα παρατίθενται οι περιορισμοί στους οποίους υπόκειται η ανάπτυξη της Μαρίνας σχετικά με το ποσοστό κάλυψης εδάφους, τα μεγέθη ανάπτυξης, τους περιορισμούς ως προς το ύψος των κτιρίων και την απόσταση από τα όρια, που προβλέπονται από τα σχετικά τμήματα του Νόμου.

9.3.1 ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ

Η μέγιστη κάλυψη του εδάφους δεν θα πρέπει να υπερβαίνει το 20% της Χερσαίας Ζώνης Μαρίνας. Ο συντελεστής αυτός προκύπτει από τη διαίρεση της επιφάνειας εδάφους που καλύπτεται από όλα τα κτίρια, με τη συνολική επιφάνεια εδάφους της Μαρίνας.

9.3.2 ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Ο Συντελεστής Δόμησης της Μαρίνας δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,20. Ο συντελεστής αυτός προκύπτει από τη διαίρεση της μεικτής κτισμένης επιφάνειας όλων των κτιρίων, με τη συνολική επιφάνεια εδάφους της Μαρίνας.

Οι μέγιστοι Συντελεστές Δόμησης για τις συγκεκριμένες χρήσεις γης παρατίθενται παρακάτω. Ο συνολικός συντελεστής δόμησης που προκύπτει από το συνδυασμό όλων των μεμονωμένων χρήσεων, δεν θα πρέπει να υπερβαίνει το συνολικό Συντελεστή Δόμησης που αναφέρεται παραπάνω.

Κατηγορία Χρήσεων Γης	Μέγιστος Συντελεστής Δόμησης
Ξενοδοχειακές Εγκαταστάσεις	0,10
Εμπορικές Δραστηριότητες	0,05
Κατοικίες	0,10

9.3.3 ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΥΨΟΣ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων για κάθε κατηγορία χρήσεων γης στη Μαρίνα είναι το ακόλουθο:

Κατηγορία Χρήσεων Γης	Ανώτατο Επιτρεπόμενο Υψος Κτιρίων
Ξενοδοχειακές Εγκαταστάσεις	13 μέτρα, συν 2 μέτρα επιπλέον για οροφές με κλίση
Εμπορικές Δραστηριότητες	10 μέτρα, συν 2 μέτρα επιπλέον για οροφές με κλίση
Κατοικίες	10 μέτρα, συν 2 μέτρα επιπλέον για οροφές με κλίση

Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων για όλες τις κατηγορίες χρήσεων γης σε απόσταση μέχρι και δεκαπέντε μέτρων από τη γραμμή του αιγιαλού είναι 7,5 μέτρα. Τα μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη για τις απαιτούμενες εγκαταστάσεις διοικητικών υπηρεσιών και ασφαλείας θα εξετασθούν κατά τη διαδικασία του σχεδιασμού των εγκαταστάσεων. Τα ύψη των εγκαταστάσεων πρέπει να είναι σύμφωνα με εκείνα των εμπορικών κτιρίων ή συναφώς ισχύοντα σε παρόμοιες εγκαταστάσεις.

9.3.4 ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΤΑ ΟΡΙΑ

Η ελάχιστη απόσταση από τα όρια Χερσαίας Ζώνης της Μαρίνας για κάθε χρήση γης είναι η ακόλουθη:

Κατηγορία Χρήσεων Γης	Ελάχιστη Απόσταση
Ξενοδοχειακές Εγκαταστάσεις	10 μέτρα
Εμπορικές Δραστηριότητες	10 μέτρα
Κατοικίες	10 μέτρα

9.3.5 ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ

Οι θέσεις στάθμευσης πρέπει επακριβώς να προσδιορίζονται και να βρίσκονται σε κοντινή απόσταση από τα σκάφη, εμπορικές εγκαταστάσεις καθώς και τις κατοικίες που θα εξυπηρετούν. Οι θέσεις στάθμευσης πρέπει να παρέχονται σύμφωνα με τις παρακάτω ελάχιστες αναλογίες:

Κατηγορία Χρήσεων Γης	Αναλογία Θέσεων Στάθμευσης
Ξενοδοχειακές Εγκαταστάσεις	1 θέση για κάθε 4 δωμάτια
Εμπορικές Δραστηριότητες	2 θέσεις για κάθε 100 τ.μ. κτιριακών εγκαταστάσεων
Κατοικίες	1 θέση για κάθε κατοικία

Οι ανάγκες στάθμευσης οχημάτων που αντιστοιχούν στα σκάφη και θα ελλιμενίζονται στη Μαρίνα, θα προσδιορίζονται στα πλαίσια της διαδικασίας σχεδίασης όπου και θα εξεταστεί το μέγεθος, ο τρόπος λειτουργίας, η δομή της αγοράς καθώς και τα προτεινόμενα είδη των σκαφών.

10. ΘΕΜΑΤΑ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Αυτό το τμήμα περιγράφει τα θέματα σχεδιασμού της Μαρίνας τα οπία θα πρέπει να ληφθούν υπόψη στην Προσφορά και στην Τελική Προσφορά.

10.1. ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Υπάρχει πρόθεση η Μαρίνα των Γουβιών να αναβαθμισθεί σημαντικά και να επεκταθεί για να καταστεί μία πρωτοπόρος ναυτική εγκατάσταση στα νησιά του Ιονίου. Με πλήρη ανάπτυξη η μαρίνα αναμένεται να έχει μία δυναμικότητα ελλιμενισμού και εναπόθεσης στη ξηρά 1.200 σκαφών, και να προσφέρει μεγάλο κύρος ναυτικών υπηρεσιών, οι οποίες θα περιλαμβάνουν επισκευές, ναυλομεσιτικές εργασίες και εργασίες ναύλωσης. Η Μαρίνα επίσης θα καταστεί ο πόλος του πολυσύχναστου τουριστικού κέντρου των Γουβιών, προσφέροντας υπηρεσίες εξειδικευμένων καταστημάτων και εστιατορίων πάνω στο κύμα και ένα συνδυασμό ξενοδοχείων/διαμερισμάτων που θα εξυπηρετούν τους τουρίστες και τους κατοίκους.

Η ανάπτυξη της Μαρίνας αναμένεται να συντονιστεί με τις υπάρχουσες χρήσεις στη γύρω περιοχή, ώστε οι άνθρωποι της Μαρίνας να έχουν πρόσβαση στις εμπορικές εγκαταστάσεις της γειτονικής κοινότητας. Το υπάρχον γήπεδο ποδοσφαίρου και άλλες περιοχές της Μαρίνας αναμένεται να αναπτυχθούν και να διατηρηθούν σαν κοινοτικά πάρκα και ελεύθερος χώρος.

10.2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Τα κύρια στοιχεία σχεδιασμού της προτεινόμενης μαρίνας παρατίθενται παρακάτω.

10.2.1. ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΤΡΟΧΟΦΟΡΩΝ

Η Μαρίνα θα πρέπει να είναι προσπελάσιμη σε τροχοφόρα οχήματα κατά τρόπο που να συμφωνεί τόσο με το υπάρχον όσο και με το προτεινόμενο σχέδιο αξιοποίησης του περιβάλλοντα χώρου. Σήμερα η Περιοχή συνδέεται με την κύρια οδική αρτηρία με δύο διόδους εισόδου. Οι είσοδοι θα πρέπει να ιεραρχηθούν κατά τρόπο ώστε μία εξ' αυτών να αποτελέσει την κύρια είσοδο αυτών που διαμένουν ή επισκέπτονται τη Μαρίνα και για την είσοδο του προσωπικού και των προμηθευτών της Μαρίνας να διατεθούν άλλες είσοδοι.

Η οδική κυκλοφορία εντός της Μαρίνας θα πρέπει να σχεδιασθεί κατά τέτοιο τρόπο που να επιτρέπει την ευχερή χρήση της διαθέσιμης έκτασης και των καθορισμένων χώρων στάθμευσης.

Θα πρέπει να ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα ώστε να καταστεί δυνατη η πρόσβαση των οχημάτων στα άκρα των προβλήτων, προκειμένου περί της μεταφοράς (φόρτωσης/μεταφόρτησης) εξοπλισμού σκαφών, χωρίς να επηρεάζει την κυκλοφορία πεζών και να αλλοιώνει τον χαρακτήρα πεζόδρομου της αποβάθρας.

10.2.2. ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ ΠΕΖΩΝ

Κατάλληλες πεζοδιαβάσεις πρέπει να σχεδιαστούν ώστε να διασφαλίζεται η σύνδεση του συγκροτήματος της Μαρίνας με την περιβάλλουσα τοποθεσία και την πρόσβαση των πεζών προς την προκυμαία. Επιπλέον θα πρέπει να διαμορφωθούν οι κατάλληλες δίοδοι πεζής κυκλοφορίας μεταξύ των κέντρων δραστηριοτήτων αναψυχής της Μαρίνας με αντίστοιχα στην περιβάλλουσα τοποθεσία. Καθ'όλο το μήκος της Μαρίνας θα πρέπει να κατασκευαστεί συνεχής (μη διακεκομμένη) προκυμαία ή πεζοδιάβαση, ανάλογα με τα μέτρα ασφαλείας στο χώρο της Μαρίνας. Κατά μήκος της προκυμαίας, ανοικτοί χώροι (πλατείες) ή άλλα μικρών διαστάσεων σημεία συγκέντρωσης του κοινού, διαμορφωμένα θα αποτελέσουν επιθυμητές θέσεις διεξαγωγής (συγκέντρωσης προσώπων) δραστηριοτήτων συναφών προς τη Μαρίνα και το συγκρότημα.

10.2.3. ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΓΕΙΤΝΙΑΣΗΣ ΘΑΛΑΣΣΑΣ-ΞΗΡΑΣ

Η θέα προς τη θάλασσα θα πρέπει να γίνει αντικείμενο καλής αξιοποίησης από τις ξενοδοχειακές, εμπορικές και οικιστικές κτιριακές εγκαταστάσεις. Θα πρέπει να διαμορφωθούν οι αναγκαίες συνδέσεις μεταξύ των ξενοδοχειακών μονάδων και των κτιρίων εμπορικού χαρακτήρα με τις εγκαταστάσεις της Μαρίνας.

10.2.4. ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΠΛΗΡΩΜΑΤΩΝ ΣΚΑΦΩΝ

Οι παρεχόμενες υπηρεσίες εξυπηρέτησης πληρωμάτων σκαφών θα πρέπει να ικανοποιούν τις ανάγκες που χαρακτηρίζουν Μαρίνες διεθνών προδιαγραφών, και να περιλαμβανομένουν εγκαταστάσεις πλυντηρίου, ατομικής υγιεινής και ανεφοδιασμού.

10.2.5. ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ-ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ/ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

Ο σχεδιασμός όλων των κτιρίων και εγκαταστάσεων της Μαρίνας θα πρέπει να συμβιβάζεται με τις ιδιαίτερες αισθητικές παραμέτρους που διακρίνουν τα παραθαλάσσια ελληνικά χωριά. Το πλεονέκτημα της οικοδόμησης σε προνομιούχους χώρους με θέα τη θάλασσα φέρουν επίσης την ευθύνη να συγκερασθεί η αρχιτεκτονική με το περιβάλλον και τον ιστορικό χαρακτήρα της Ελλάδος. Η χώρα προσφέρει έξοχα παραδείγματα μικρών χωρίων τα οποία διαχρονικά έχουν επιτύχει την ιδιαίτερα αρμονική συνύπαρξη με το περιβάλλον. Τα χαρακτηριστικά αυτά θα πρέπει να αντανακλώνται στη μελέτη των κτιριακών εγκαταστάσεων και στη διαμόρφωση της χωροθέτησης των εγκαταστάσεων των Γουβιών.

10.2.6. Αλσυλλια / Ακαλυπτοι Χωροι / Διαμορφωση Χωρων

Ιδιαίτερη μέριμνα θα πρέπει να καταβληθεί για τη διαμόρφωση των εγκαταστάσεων της Μαρίνας όσον αφορά τις πεζοδιαβάσεις και προκυμαίες, τις διόδους διέλευσης οχημάτων και τους χώρους στάθμευσης και τους ειδικού προορισμού ανοικτούς χώρους (πλατείες) και προαύλια που προορίζονται για τους πεζούς.

Από την πλευρά της ξηράς και επί της οριακής περιμέτρου του συγκροτήματος, μεταξύ της Μαρίνας και του περιβάλλοντα χώρου, θα πρέπει να διαμορφωθεί μία ιδιαίτερη ζώνη απορρόφησης αισθητικών αντιθέσεων. Τα στοιχεία αυτής της μεταβατικής ζώνης δεν θα πρέπει, από σχεδιαστικής πλευράς, να προσλάβουν μορφή περιτοιχισμάτων ή όγκων που να παρεμποδίζουν τη θέα από τους χώρους της περιοχής προς τον αιγιαλό.

Το υπάρχον γήπεδο ποδοσφαίρου θα πρέπει να διατηρηθεί, ως εγκατάσταση εντασσομένη στις δυνατότητες που παρέχει το συγκρότημα στους ενοίκους του. Θα πρέπει να ληφθούν τα αναγκαία μέτρα για την κατασκευή μικρού παράλιου αλσυλλίου (πάρκου) ή εγκατάστασης αναψυχής προοριζομένης για τους ενοίκους του συγκροτήματος.

10.3. ΘΑΛΑΣΣΙΑ ΖΩΝΗ

Οι υπάρχουσες εγκαταστάσεις παρέχουν δυνατότητα ελλιμενισμού τετρακοσίων σκαφών. Αντικειμενικό στόχο του περαιτέρω αναπτυξιακού σχεδιασμού των εγκαταστάσεων της θαλάσσιας ζώνης αποτελεί η αύξηση των θέσεων ελλιμενισμού σε 900, και η διασφάλιση της ποιοτικής αναβάθμισης όλων των συναφών λειτουργιών, στα υψηλά πρότυπα που χαρακτηρίζουν άλλες, παρόμοιες εγκαταστάσεις της Μεσογείου.

10.4. ΧΕΡΣΑΙΑ ΖΩΝΗ

Στην υπάρχουσα χερσαία ζώνη υπάρχουν ελάχιστες εγκαταστάσεις διοικητικών δραστηριοτήτων. Τα σκάφη κατά κανόνα εξυπηρετούνται από φορτηγά και άλλα οχήματα.

Κύριος αντικειμενικός στόχος για την αναπτυξιακή διαμόρφωση της χερσαίας ζώνης εγκαταστάσεων είναι η παροχή των απαραίτητων δυνατοτήτων υποδομής (υποστήριξης) των ναυταθλητικών δραστηριοτήτων αναψυχής, όπως επίσης και η δημιουργία αποδοτικών και λειτουργικών εγκαταστάσεων διευκόλυνσης που να επιτρέπει τη διεύρυνση των δυνατοτήτων κυκλοφορίας πεζών και τροχοφόρων. Τέλος, είναι αναγκαία η δημιουργία ξενοδοχειακών, εμπορικών ή/και οικιστικών εγκαταστάσεων που, αποτελούν πόλο έλξης του αγοραστικού κοινού, θα επιτρέπουν την πραγματοποίηση κέρδους και θα συμπληρώνουν τις άλλες υπηρεσίες και εγκαταστάσεις της Μαρίνας.

10.5. ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΣΧΕΔΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η Μαρίνα των Γουβιών προορίζεται να αναβαθμιστεί και να διευρυνθεί, ούτως ώστε να αναδειχθεί σε πρωτεύουσα εγκατάσταση ελλιμενισμού των Ιονίων νήσων. Με την πλήρη ανάπτυξη των εγκαταστάσεων η Μαρίνα θα πρέπει να έχει συνδυασμένη χωρητικότητα εναποθήκευσης 1.200 (επί της ξηράς) σκαφών και επιπλέον να παρέχει εκτεταμένες υπηρεσίες που θα συμπεριλαμβάνουν επισκευαστικές και ναυλομεσιτικές εργασίες.

Η Μαρίνα επίσης θα αποτελέσει πρωτεύοντα πόλο έλξης προς το δημοφιλές θέρετρο των Γουβιών, εξοπλισμένη με εξειδικευμένες εγκαταστάσεις εμπορικών καταστημάτων και εστιατορίων επί της προκυμαίας και μικτού χαρακτήρα εγκαταστάσεις στέγασης τουριστών κι επισκεπτών (ξενοδοχειακές μονάδες/διαμερίσματα-δωμάτια).

Το ακόλουθο Εικονογραφημένο Πλάνο Ανάπτυξης (Σχήμα 10.1) που περιγράφεται παρακάτω, αποσκοπεί στην κατάδειξη μιας κατεύθυνσης που θα προσλάβει το σχέδιο ανάπτυξης, σε συσχετισμό με τη γενική πρόθεση του Νόμου και τους βασικούς όρους που πρέπει να περιλαμβάνουν οι προτάσεις ανάπτυξης και που αναφέρονται στην παρούσα Προσφορά. Πρωτεύοντα στόχο του παρόντος αποτελεί η υιοθέτηση δημιουργικών λύσεων που θα ανακύψουν αναφορικά με τις μελετητικές και σχεδιαστικές εργασίες και την εμπορική εκμετάλλευση των εγκαταστάσεων κατά τη φάση σύνταξης της συνολικής μελέτης του έργου.

Οπως φαίνεται στο Σχήμα 10.1 η κύρια είσοδος προς το χώρο της Μαρίνας βρίσκεται στο νότιο άκρο του συγκροτήματος. Από το σημείο εισόδου της στο χώρο του ακινήτου, η δίοδος εισόδου διέρχεται παραπλεύρως του συγκροτήματος εγκαταστάσεων αναψυχής και του γηπέδου ποδοσφαίρου, (0-1, προς τα δεξιά) και κατόπιν συνεχίζει απευθείας προς τις εγκαταστάσεις ελλιμενισμού και προς μεγάλων διαστάσεων πλατεία (σημείο συγκέντρωσης πεζών), η οποία αποτελεί ένα από τα πρωτευούσης σημασίας εστιακά σημεία του συγκροτήματος. Η οδός καταλήγει σε αδιέξοδο, δια της οποίας είναι δυνατή η πρόσβαση και η αποβίβαση σε μετρίων διαστάσεων ξενοδοχειακή μονάδα (D-2) και εμπορικές και λιμενικές εγκαταστάσεις (D-3).

Η κυρία είσοδος διασταυρώνεται από δευτερεύουσες οδούς που καταλήγουν σε οικιστικές εγκαταστάσεις, χώρους στάθμευσης προοριζόμενους για τους επισκέπτες της Μαρίνας και εγκαταστάσεις παροχής υπηρεσιών προς τους επιβάτες των σκαφών. Αμφότερα το βόρειο και το ανατολικό άκρο του συγκροτήματος θα διαμορφωθούν ως δευτερεύουσες είσοδοι. Η είσοδος στο βόρειο άκρο αποτελεί και την κύρια υπηρεσιακή είσοδο.

Κύριο σχεδιαστικό χαρακτηριστικό της Μαρίνας αποτελεί το γεγονός ότι οι προσβάσεις προς τους χώρους ελλιμενισμού κατανέμονται σε όλη την έκτασή του, αντί να συγκεντρώνονται γύρω από κεντρικούς προβλήτες, όπως προβλέπουν παλαιότερα σχέδια διάταξης. Η διάταξη αυτή προσφέρει πολλά πλεονεκτήματα στους επιβαίνοντες. Οι κατά μήκος προβλήτες από τον υπάρχοντα προς δυσμάς κυματοθραύστη παρέχουν ασφαλή δυνατότητα ευχερούς πρόσβασης προς τις κύριες αποβάθρες για τον εφοδιασμό των ελλισμενισμένων σκαφών. Διευρύνεται επίσης και η δυνατότητα εισόδου προς τους χώρους στάθμευσης οχημάτων που εξυπηρετούν το λιμένα και προς τις τουαλέτες/λουτρά που βρίσκονται περιοδικά κατανεμημένες κατά μήκος της δυτικής κρηπίδας. Ανατολικά του υπάρχοντος κεντρικού προβλήτα θα κατασκευαστεί νέος κυματοθραύστης, προκειμένου να αυξηθεί η χωρητικότητα των εγκαταστάσεων ελλιμενισμού. Από το νέο κυματοθραύστη ξεκινούν επιμήκεις προβλήτες, οι οποίοι θα πρέπει, επίσης, να ενωθούν με τον προς νότο κυματοθραύστη. Επίσης θα κατασκευαστούν τουαλέτες και λουτρά και θα διαμορφωθούν χώροι στάθμευσης σε κατάλληλες αποστάσεις από τους προβλήτες.

Στο βορειο-δυτικό άκρο του συγκροτήματος και κοντά στο στόμιο της Μαρίνας θα εγκατασταθούν ανυψωτικοί μηχανισμοί και ράμπα καθελκύσεως, πλαισιομένα από πλήρως εξοπλισμένες εγκαταστάσεις συντήρησης (D-6), εγκαταστάσεις ανεφοδιασμού σε καύσιμα, και χώρους αποθήκευσης σκαφών επί της ξηράς. Θεωρείται ότι οι χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων που βρίσκονται πλησίον των εγκαταστάσεων συντήρησης θα χρησιμεύσουν για την αποθήκευση σκαφών (D-5) και για τη συντήρησή τους, κατά τη διάρκεια της εκτός αιχμής περιόδου. Οι διοικητικές υπηρεσίες του λιμένα, τα γραφεία μετεωρολογικών και ναυτιλιακών πληροφοριών, όπως και το ιατρείο πρώτων βοηθειών και οι λοιπές συναφείς δραστηριότητες (D-3) στεγάζονται σε ενιαίο κτιριακό συγκρότημα, όπου και οι εγκαταστάσεις ανεφοδιασμού σκαφών, αποθήκες εφοδίων, γραφεία ναύλωσης και πώλησης σκαφών, και άλλοι χώροι διεξαγωγής εμπορικών δραστηριοτήτων, συναφών προς τη ναυτιλία αναψυχής. Το διώροφο αυτό κτίριο βρίσκεται στη δυτική πλευρά της κεντρικής πλατείας της εισόδου και μπορεί εύκολα να προσπελασθεί από το κοινό μέσω αυτής, από την προκυμαία, και από το χώρο στάθμευσης της Μαρίνας. Οι τελωνειακές και λοιπές διοικητικές εγκαταστάσεις και γραφεία στεγάζονται εντός μικρού κτίσματος τοποθετημένου επί του κεντρικού προβλήτα.

Στο ανατολικό άκρο της πλατείας εισόδου βρίσκεται ξενοδοχειακή μονάδα μετρίων διαστάσεων (D-2). Το τριώροφο αυτό κτίριο θα διαμορφωθεί ως σύνολο αυτοτελών μονάδων διατεταγμένων γύρω από μικρή πλατεία και περιλαμβάνει πισίνα και αυλόγυρο με άνοιγμα προς την κατεύθυνση της Μαρίνας. Επί της πλατείας και της προκυμαίας θα διαμορφωθούν χώροι εστιατορίων και ταβέρνες.

Στην κεντρική προβλήτα βρίσκονται περίπτερα μικρών διαστάσεων. Θα ενθαρρύνεται η διεξαγωγή δραστηριοτήτων κοινωνικού (μαζικού) χαρακτήρα στην προβλήτα και στην προκυμαία, ούτως ώστε ο χώρος να προσλάβει τη χαρακτηριστική μορφή που διακρίνει τις παραλίες των μικρών χωριών που συναντώνται σε όλη την Ελλάδα.

Θα κατασκευασθούν διώροφες και τριώροφες οικιστικές μονάδες ανατολικά της ξενοδοχειακής μονάδας και συγκεντρωμένες γύρω από τη Μαρίνα και τους μικρών διαστάσεων ανοικτούς χώρους συγκέντρωσης πεζών. Η στάθμευση τροχοφόρων θα σχεδιαστεί προσεκτικά και θα ελέγχεται οπτικά, ούτως ώστε να μη διαταράσσει τον οικιστικό χαρακτήρα του περιβάλλοντος χώρου.

Από την κεντρική πλατεία της εισόδου, συνεχής (μη διακεκομμένη) προκυμαία ακολουθεί το κρηπίδωμα της Μαρίνας προς δυσμάς και προς βορράν, πέραν των εγκαταστάσεων συντήρησης σκαφών, και καταλήγει σε μικρό κοινόχρηστο αλσύλλιο στο βόρειο άκρο της Μαρίνας. Η προκυμαία ακολουθεί το κρηπίδωμα της Μαρίνας προς ανατολάς, από την κεντρική πλατεία μέχρι το νέο κυματοθραύστη. Θα ενθαρρύνεται η πεζή κυκλοφορία μέχρι το άκρο του λιμενοβραχίονα, απ'όπου και θα είναι δυνατή η θέα του βορείου τμήματος του νησιού της Κέρκυρας και της απέναντι ηπειρωτικής ακτής.

ΣΧΗΜΑ 10.1 ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΤΗΣ ΜΑΡΙΝΑΣ

ΜΑΡΙΝΑ ΠΥΘΑΓΟΡΕΙΟΥ

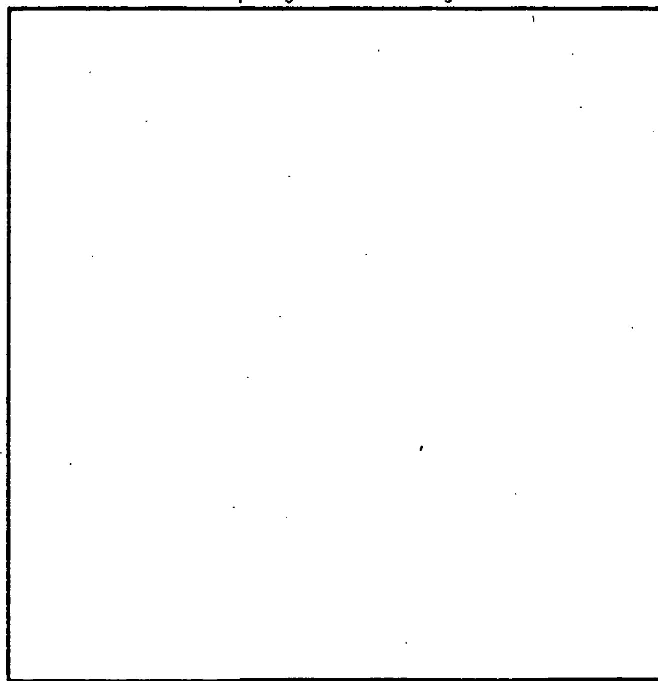
Τα παρακάτω Τμήματα 11 έως 13 παρέχουν γενικά Πληροφοριακά Στοιχεία για τη Μαρίνα, τις Προϋποθέσεις Ανάπτυξης που συμπεριλαμβάνονται στο Νόμο και Θέματα Σχεδιασμού, για την ανάπτυξη της Μαρίνας Πυθαγορείου.

11. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΜΑΡΙΝΑ

Σκοπός του παρόντος τμήματος είναι η ενημέρωση των υποψηφίων Συμμετεχόντων σχετικά με την τοποθεσία, τα κύρια φυσικά χαρακτηριστικά της περιοχής και τις δυνατότητες ανάπτυξης της περιοχής που έχει η προσφερόμενη Μαρίνα.

11.1 ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ

Σχήμα 11.1
Χάρτης Τοποθεσίας



Η περιοχή της μαρίνας που είναι γνωστή ως Μαρίνα Πυθαγορείου βρίσκεται στο Νομό Σάμου όπως φαίνεται στο Σχήμα 11.1. Το νησί βρίσκεται στην ανατολική περιοχή του Αιγαίου Πελάγους και απέχει 18 ναυτικά μίλια από τις τουρκικές ακτές και 175 ναυτικά μίλια από την ηπειρωτική Ελλάδα. Είναι ένα από τα μεγαλύτερα νησιά του ανατολικού Αιγαίου με έκταση 476 τετραγωνικά χιλιόμετρα και συνολικό μήκος ακτών 159 χιλιόμετρα. Ο πληθυσμός της ανέρχεται σε 42.000 κατοίκους περίπου.

11.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Η Μαρίνα του Πυθαγορείου βρίσκεται στη νότια πλευρά της Σάμου, σε όρμο του οποίου το στόμιο βλέπει νοτιοανατολικά προς την ηπειρωτική Τουρκία. Οπως φαίνεται στο Σχήμα 11.2, η μαρίνα βρίσκεται περίπου δύο χιλιόμετρα ανατολικά του Πυθαγορείου. Πρόσβαση προς τη μαρίνα παρέχεται από την κύρια οδική αρτηρία που οδηγεί νοτιοανατολικά από το Πυθαγόρειο προς το Βαθύ.

Η Σάμος εξυπηρετείται από το διεθνές αεροδρόμιο στο Ποτακάκι, πέντε χιλιόμετρα νοτιοδυτικά του Πυθαγορείου. Ο κύριος εμπορικός λιμένας του νησιού βρίσκεται στην Πόλη της Σάμου αν και αρκετά φέρρυ-μποτ εξυπηρετούν το λιμάνι του Πυθαγορείου.

11.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΜΑΡΙΝΑΣ

Στο παρόν τμήμα περιγράφεται η περιοχή της Μαρίνας του Πυθαγορείου και συμπεριλαμβάνονται στοιχεία που αφορούν την γύρω περιοχή, τις υπάρχουσες χρήσεις, το ιδιοκτησιακό καθεστώς της περιοχής και τις υπάρχουσες παροχές στην Μαρίνα.

11.3.1 ΦΥΣΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

Το Χωροταξικό Σχέδιο της Μαρίνας του Πυθαγορείου το οποίο συμπεριλαμβάνεται στο Νόμο όπου αυτή χαρακτηρίζεται ως Τουριστικός Λιμένας παρουσιάζεται στο Σχήμα 11.3. Στο Σχήμα 11.4 υπάρχουν φωτογραφίες που παρουσιάζουν τη σημερινή κατάσταση της περιοχής. Ο κυματοθραύστης που είναι υπό κατασκευή αποτελεί το νότιο όριο της Χερσαίας Ζώνης της Μαρίνας ενώ τα όρια των τριών άλλων πλευρών είναι χερσαίοι όγκοι που υψώνονται επιβλητικά πάνω από τη μαρίνα. Στο λόφο που βρίσκεται βορειοανατολικά της μαρίνας έχουν δημιουργηθεί κλιμακωτά επίπεδα καθώς αφαιρέθηκε χώμα για να γίνουν οι επιχωματώσεις της μαρίνας. Εχει γίνει οικιστική ανάπτυξη μικρής κλίμακας στην περιοχή που συνορεύει με την μαρίνα.

ΣΧΗΜΑ 11.2, ΤΟΠΙΚΟΣ ΧΑΡΤΗΣ

ΣΧΗΜΑ 11.3, ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΤΗΣ ΜΑΡΙΝΑΣ

ΣΧΗΜΑ 11.4, ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΤΗΣ ΜΑΡΙΝΑΣ

ΣΧΗΜΑ 11.4, ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΤΗΣ ΜΑΡΙΝΑΣ

Επιθεωρήσεις στην ευρύτερη περιοχή της Μαρίνας κατέδειξαν ότι η πρόσβαση στη μαρίνα δεν έχει ολοκληρωθεί ακόμη. Οδική σύνδεση με τη μαρίνα θα πρέπει να χαραχθεί αφού πρώτα έχει εγκριθεί από τις τοπικές αρχές. Ενας χωματόδρομος επί ιδιωτικών εκτάσεων προς το παρόν παρέχει πρόσβαση από τον κεντρικό παραλιακό δρόμο στα μηχανήματα που μεταφέρουν υλικά για τη μαρίνα, αλλά ο δρόμος αυτός μπορεί να μην είναι κατάλληλος για μόνιμη οδική σύνδεση με τη μαρίνα.

11.3.2 ΥΠΑΡΧΟΥΣΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ

Τα βασικά έργα κατασκευής των Χερσαίων και Θαλασσίων Ζωνών της μαρίνας θα έχουν ολοκληρωθεί κατά το χρόνο μίσθωσης της μαρίνας. Σήμερα, το μεγαλύτερο μέρος της Χερσαίας Ζώνης έχει ολοκληρωθεί και οι σημερινές εργασίες στοχεύουν στην ολοκλήρωση του κυματοθραύστη. Προς το παρόν στην κατασκευή της μαρίνας δεν υπάρχει πρόβλεψη για κτίσματα, πλωτές αποβάθρες, παροχές ή άλλες βασικές εγκαταστάσεις. Στην περιοχή μεταξύ της Μαρίνας και του παραλιακού δρόμου έχουν κτιστεί αρκετές κατοικίες.

11.3.3 ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ

Η Μαρίνα αποτελεί ιδιοκτησία του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού. Βάσει των διατάξεων του Αρθρου 30, Παρ. 5, και του Προσαρτήματος ΙΙ του Νόμου, η Μαρίνα χαρακτηρίζεται ως Τουριστικός Λιμένας. Τα όρια της Μαρίνας θα χαραχθούν με τοπογραφική μελέτη η οποία θα συνταχθεί από τον Προκριθέντα Αναπτυξιακό Επενδυτή και θα εγκριθεί από το ΥΠΕΘΟ.

11.3.4 ΥΠΑΡΧΟΥΣΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ

Ο υπεύθυνος μηχανικός της μαρίνας του Πυθαγορείου ανέφερε ότι προς το παρόν δεν υπάρχει πρόβλεψη προς το παρόν για παροχές, στην ευρύτερη περιοχή της Μαρίνας. Από πρόσφατες συζητήσεις με εκπροσώπους της Κοινότητας Πυθαγορείου, διαπιστώθηκε ότι μπορεί να γίνει σύνδεση με τα παρακάτω δίκτυα.

- **Ύδρευση.** Προς το παρόν δεν υπάρχει δίκτυο ύδρευσης για την εξυπηρέτηση της Μαρίνας. Εντούτοις, η Κοινότητα Πυθαγορείου έχει επαρκή μέσα για την τροφοδότηση της Μαρίνας. Οι κατοικίες κοντά στη μαρίνα υδροδοτούνται από το υπάρχον δίκτυο.
- **Ηλεκτροδότηση.** Η επέκταση της ηλεκτροδότησης στη μαρίνα θα παρουσίαζε ελάχιστα προβλήματα, δεδομένου ότι παρακείμενες κατοικίες ηλεκτροδοτούνται από το υπάρχον δίκτυο.

- **Τηλέφωνο.** Τηλεφωνική σύνδεση στη μαρίνα μπορεί να επιτευχθεί μέσω του δικτύου του Οργανισμού Τηλεπικοινωνιών Ελλάδος (ΟΤΕ).

- **Αποχέτευση.** Η Νομαρχία Σάμου πρόσφατα ολοκλήρωσε μελέτη για σύστημα αποχέτευσης του Πυθαγόρειου. Η έναρξη της κατασκευής έχει προγραμματιστεί για τον Ιανουάριο του 1994. Απαιτείται επιπρόσθετη μελέτη για να διαπιστωθεί οτι αυτό το σύστημα θα μπορέσει να εξυπηρετήσει την μαρίνα σε λογικό κόστος.

12. ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Το παρόν τμήμα παρέχει πληροφορίες σχετικά με τα απαιτούμενα φυσικά στοιχεία που πρέπει να πληρεί η Μαρίνα και τους περιορισμούς ανάπτυξής της, όπως καθορίζονται από το Νόμο.

12.1 ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΦΥΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΘΑΛΑΣΣΙΑΣ ΖΩΝΗΣ

Στο παρόν τμήμα παρατίθενται τα απαιτούμενα φυσικά στοιχεία για την ανάπτυξη της Θαλάσσιας Ζώνης της Μαρίνας. Τα στοιχεία αυτά αποτελούν υποχρεωτικές προϋποθέσεις για τις Τελικές Προσφορές και η μη συμπερίληψή τους στην Τελική Προσφορά ίσως έχει αρνητική επίπτωση στην εξέταση και αξιολόγηση της Τελικής Προσφοράς.

12.1.1 ΚΥΜΑΤΟΘΡΑΥΣΤΕΣ

Οι κυματοθραύστες θα διατηρηθούν ή και θα αξιοποιηθούν όπως φαίνεται στο Σχήμα 11.3. Βάσει του Νόμου, επιτρέπονται μικρές τροποποιήσεις στη διαμόρφωση των κυματοθραυστών με την προϋπόθεση ότι δεν θα αυξηθεί η Χερσαία Εκταση που θα προκύψει.

12.1.2 ΑΠΟΒΑΘΡΕΣ

Νέες αποβάθρες θα παρέχονται γενικά, όπως φαίνεται στο Χωροταξικό σχέδιο που παρουσιάζεται στο Σχήμα 11.3. Οι αποβάθρες μπορούν να υποστούν τροποποιήσεις ως προς τη διαμόρφωση για τη διευκόλυνση της πρυμνοδέτησης των σκαφών και της ναυσιπλοΐας εντός της μαρίνας με την προϋπόθεση ότι δεν θα μειωθεί ο ελάχιστος αριθμός θέσεων ελλιμενισμού σκαφών σε λιγότερες από εκείνες που προβλέπονται στο Τμήμα 12.1.3.

12.1.3 ΘΕΣΕΙΣ ΕΛΛΙΜΕΝΙΣΜΟΥ

Πρέπει να παρέχεται το ελάχιστο 225 νέες θέσεις ελλιμενισμού θα προστεθούν στα πλαίσια του προγράμματος ανάπτυξης και αξιοποίησης. Οσον αφορά το μέγεθος των θέσεων ελλιμενισμού, πρέπει να πληρούν οι εξής δύο προϋποθέσεις:

- Τουλάχιστον το 5% του συνολικού αριθμού των θέσεων ελλιμενισμού πρέπει να είναι σε θέση να δέχεται σκάφη μήκους 17 μέτρων και άνω, και
- Τουλάχιστον το 15% του συνολικού αριθμού των θέσεων ελλιμενισμού πρέπει να είναι σε θέση να δέχεται σκάφη μήκους 8 μέτρων και κάτω.

12.1.4 ΝΑΥΤΙΛΙΑΚΑ ΒΟΗΘΗΜΑΤΑ

Ναυτιλιακά βοηθήματα, εκτός του υφιστάμενου εξοπλισμού, θα πρέπει να παρέχονται κατά τρόπο και ποσότητα επαρκή που να καλύπτει τις προϋποθέσεις που προβλέπονται από τους κανονισμούς του Υπουργείου Εμπορικής Ναυτιλίας σχετικά με τα ναυτιλιακά βοηθήματα εμπορικών λιμένων.

12.2 ΑΠΑΙΤΟΥΜΕΝΑ ΦΥΣΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΧΕΡΣΑΙΑΣ ΖΩΝΗΣ

Στο τμήμα αυτό παρατίθενται τα απαιτούμενα φυσικά στοιχεία για την ανάπτυξη της Χερσαίας Ζώνης της Μαρίνας. Τα στοιχεία αυτά αποτελούν υποχρεωτικές προϋποθέσεις για τις Τελικές Προσφορές και η μη συμπερίληψή τους ίσως έχει αρνητική επίπτωση στην εξέταση και αξιολόγηση τους.

12.2.1 ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΕΝΑΠΟΘΕΣΗΣ ΣΚΑΦΩΝ ΣΤΗ ΞΗΡΑ

Θα παρέχονται εγκαταστάσεις εναπόθεσης σκαφών στη ξηρά ικανές να δεχθούν τουλάχιστον 100 σκάφη.

12.2.2 ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΑΝΕΛΚΥΣΗΣ ΣΚΑΦΩΝ

Θα παρέχεται εξοπλισμός ανέλκυσης σκαφών και εναπόθεσή τους στη ξηρά, για επισκευές, μεταφορά ή άλλο σκοπό. Ο εξοπλισμός πρέπει να παρέχει τη δυνατότητα να δέχεται σκάφη μήκους τουλάχιστον 20 μέτρων.

12.2.3 ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΑΝΕΦΟΔΙΑΣΜΟΥ

Θα παρέχονται εγκαταστάσεις για τον ανεφοδιασμό σκαφών με καύσιμα σε σημείο διαφορετικό από τις αποβάθρες πρυμνοδέτησης έτσι ώστε η διαδικασία ανεφοδιασμού να γίνεται κατά τρόπο ασφαλή και αποτελεσματικό.

12.2.4 ΠΑΡΟΧΕΣ ΣΤΑ ΣΚΑΦΗ

Κάθε θέση ελλιμενισμού θα παρέχει ηλεκτρικό ρεύμα, ύδρευση και τηλεφωνική σύνδεση καθώς και πρόσβαση σε εγκαταστάσεις απόρριψης στερεών και υγρών αποβλήτων.

12.2.5 ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΠΥΡΟΣΒΕΣΗΣ

Εξοπλισμός πυρόσβεσης θα πρέπει να παρέχεται σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς για σύγχρονες μεσογειακές εγκαταστάσεις μαρίνας.

12.2.6 ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΙ ΕΠΙΣΚΕΥΗΣ ΣΚΑΦΩΝ

Θα παρέχονται εγκαταστάσεις μηχανολογικού ελέγχου και επισκευής σκαφών που θα αντικατοπτρίζουν τη δυνατότητα της Μαρίνας να καταστεί ο κυριότερος χώρος επισκευής και μηχανολογικού ελέγχου σκαφών στην περιοχή.

12.2.7 ΚΤΙΡΙΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΤΕΛΩΝΕΙΟΥ

Θα πρέπει να παρέχονται εγκαταστάσεις για διοικητικές υπηρεσίες συμπεριλαμβανομένων του τελωνείου, λιμεναρχείου και σταθμού πρώτων βοηθειών.

12.2.8 ΑΣΦΑΛΕΙΑ

Θα παρέχεται επαρκές σύστημα ασφαλείας το οποίο θα εποπτεύει την πρόσβαση από τη θάλασσα, τις χερσαίες εισόδους, θέσεις σκαφών την περίμετρο της Χερσαίας Ζώνης και όσες άλλες περιοχές κριθεί αναγκαίο για την ασφαλή λειτουργία της Μαρίνας και την ασφάλεια των ατόμων που κάνουν χρήση της Μαρίνας.

12.3 ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Στο παρόν τμήμα παρατίθενται οι περιορισμοί στους οποίους υπόκειται η ανάπτυξη της Μαρίνας σχετικά με το ποσοστό κάλυψης εδάφους, τα μεγέθη ανάπτυξης, τους περιορισμούς ως προς το ύψος των κτιρίων και την απόσταση από τα όρια, που προβλέπονται από τα σχετικά τμήματα του Νόμου.

12.3.1 ΠΟΣΟΣΤΟ ΚΑΛΥΨΗΣ

Η μέγιστη κάλυψη του εδάφους δεν θα πρέπει να υπερβαίνει το 20% της Χερσαίας Ζώνης της Μαρίνας. Ο συντελεστής αυτός προκύπτει από τη διαίρεση της επιφάνειας εδάφους που καλύπτεται από όλα τα κτίρια, με τη συνολική επιφάνεια εδάφους της Μαρίνας.

12.3.2 ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Ο Συντελεστής Δόμησης της Μαρίνας δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,40. Ο συντελεστής αυτός προκύπτει από τη διαίρεση της μεικτής κτισμένης επιφάνειας όλων των κτιρίων, με τη συνολική επιφάνεια εδάφους της Μαρίνας.

Οι μέγιστοι Συντελεστές Δόμησης για τις συγκεκριμένες χρήσεις γης παρατίθενται παρακάτω. Ο συνολικός συντελεστής δόμησης που προκύπτει από το συνδυασμό όλων των μεμονωμένων χρήσεων, δεν θα πρέπει να υπερβαίνει το συνολικό Συντελεστή Δόμησης που αναφέρεται παραπάνω.

Κατηγορία Χρήσεων Γης	Μέγιστος Συντελεστής Δόμησης
Ξενοδοχειακές Εγκαταστάσεις	0,25
Εμπορικές Δραστηριότητες	0,30
Κατοικίες	0,25

12.3.3 ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΥΨΟΣ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων για κάθε συγκεκριμένη χρήση γης στη Μαρίνα είναι το ακόλουθο:

Κατηγορία Χρήσεων Γης	Ανώτατο Επιτρεπόμενο Υψος Κτιρίων
Ξενοδοχειακές Εγκαταστάσεις	13 μέτρα, συν 2 μέτρα επιπλέον για οροφές με κλίση
Εμπορικές Δραστηριότητες	10 μέτρα, συν 2 μέτρα επιπλέον για οροφές με κλίση
Κατοικίες	7,5 μέτρα, συν 2 μέτρα επιπλέον για οροφές με κλίση

Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίων για όλες τις κατηγορίες χρήσεων γης σε απόσταση μέχρι και δεκαπέντε μέτρων από τη γραμμή του αιγιαλού είναι 7,5 μέτρα. Τα μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη για τις απαιτούμενες εγκαταστάσεις διοικητικών υπηρεσιών και ασφαλείας θα εξετασθούν κατά τη διαδικασία του σχεδιασμού των εγκαταστάσεων. Τα ύψη των εγκαταστάσεων πρέπει να είναι σύμφωνα με εκείνα των εμπορικών κτιρίων ή συναφώς ισχύοντα σε παρόμοιες εγκαταστάσεις.

12.3.4 ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΤΑ ΟΡΙΑ

Η ελάχιστη απόσταση από τα όρια της χερσαίας ζώνης της Μαρίνας για κάθε χρήση γης είναι η ακόλουθη:

Κατηγορία Χρήσεων Γης	Ελάχιστη Απόσταση
Ξενοδοχειακές Εγκαταστάσεις	5 μέτρα
Εμπορικές Δραστηριότητες	5 μέτρα
Κατοικίες	5 μέτρα

12.3.5 ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ

Οι θέσεις στάθμευσης πρέπει επακριβώς να προσδιορίζονται και να βρίσκονται σε κοντινή απόσταση από τα σκάφη, εμπορικές εγκαταστάσεις καθώς και τις κατοικίες που θα εξυπηρετούν. Οι θέσεις στάθμευσης πρέπει να παρέχονται σύμφωνα με τις παρακάτω ελάχιστες αναλογίες:

Κατηγορία Χρήσεων Γης	Αναλογία Θέσεων Στάθμευσης
Ξενοδοχειακές Εγκαταστάσεις	1 θέση για κάθε 4 δωμάτια
Εμπορικές Δραστηριότητες	2 θέσεις για κάθε 100 τ.μ. κτιριακών εγκαταστάσεων
Κατοικίες	1 θέση για κάθε κατοικία

Οι αναγκαίες θέσεις στάθμευσης οχημάτων θα αντιστοιχούν στα σκάφη που θα ελλιμενίζονται στη Μαρίνα, θα προσδιορίζονται στα πλαίσια της διαδικασίας σχεδίασης όπου και θα εξεταστεί το μέγεθος, ο τρόπος λειτουργίας, η δομή της αγοράς καθώς και τα προτεινόμενα είδη σκαφών.

13. ΘΕΜΑΤΑ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Αυτό το τμήμα περιγράφει τα θέματα σχεδιασμού της Μαρίνας τα οποία θα πρέπει να ληφθούν υπόψη στην Πρόταση και την Τελική Προσφορά.

13.1. ΑΝΤΙΛΗΨΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η Μαρίνα του Πυθαγορείου έχει σκοπό να εξυπηρετήσει τους κατοίκους του Πυθαγορείου και τις ναυτικές δραστηριότητες των τουριστών και των κατοίκων στην περιοχή της Σάμου. Η προκυμαία, τα διαχωριστικά των πλοίων και άλλα βασικά έργα υποδομής θα συμπληρωθούν κατά το χρόνο τη Σύμβασης Παραχώρησης. Ο Φορέας Διαχείρισης θα χρειασθεί να αποπερατώσει το δρόμο πρόσβασης στη Μαρίνα, την υποδομή των παροχών, τις πλωτές αποβάθρες και τις άλλες εγκαταστάσεις στη ξηρά.

Αναμένεται ότι η Μαρίνα θα είναι αρίστης ποιότητας και θα περιλαμβάνει θέσεις ελλιμενισμού και εναπόθεσης στη ξηρά, βοηθητικές ναυτιλιακές εγκαταστάσεις και μικρό αριθμό καταστημάτων, κατοικιών και/ή ξενοδοχείων όσο το επιτρέπει η διαθέσιμη έκταση ξηράς.

13.2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

Τα κύρια στοιχεία σχεδιασμού της προτεινόμενης μαρίνας παρατίθενται κατωτέρω.

13.2.1. ΠΡΟΣΒΑΣΗ ΤΡΟΧΟΦΟΡΩΝ

Λογική πρόσβαση τροχοφόρων πρέπει να παρέχεται στη Μαρίνα μέσω του κύριου δρόμου από το Πυθαγόρειο. Η δίοδος πρόσβασης θα πρέπει να συντονιστεί σύμφωνα με το προτεινόμενο σχέδιο αξιοποίησης (ανάπτυξης) του περιβάλλοντος χώρου. Θα αποτελούσε ιδεώδες προτέρημα ο διαχωρισμός των υπηρεσιακών διόδων από τις διόδους κυκλοφορίας των επισκεπτών και των πληρωμάτων των ελλιμενισμένων σκαφών. Η διεξαγομένη οδική κυκλοφορία θα πρέπει να προγραμματισθεί κατά τρόπο που να επιτρέπει την ομαλή χρήση της διαθέσιμης έκτασης της Μαρίνας και την αποτελεσματική χρησιμοποίηση των σαφώς καθορισμένων χώρων στάθμευσης.

Θα πρέπει να ληφθούν τα κατάλληλα μέτρα ώστε να καταστεί δυνατή η πρόσβαση των οχημάτων στα άκρα των προβλήτων, προκειμένου περί της μεταφοράς (φόρτωσης/εκφόρτωσης) εξοπλισμού σκαφών, χωρίς να διαταράσσεται η επί της προκυμαίας πεζή κυκλοφορία, η οποία αποτελεί και τον πρωτεύοντα προορισμό του.

13.2.2. ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ ΠΕΖΩΝ

Χώρος της Μαρίνας θα πρέπει να συνδεθεί με τον περιβάλλοντα χώρο μέσω δικτύου πεζοδιαβάσεων επιτρέποντας ταυτόχρονα την πρόσβαση του τοπικού πληθυσμού στην προκυμαία (όριο ξηράς-θαλάσσης). Επιπλέον δίοδοι προσπέλασης της πεζής κυκλοφορίας θα πρέπει να συνδέουν τα κέντρα διεξαγωγής δραστηριοτήτων της Μαρίνας με τα αντίστοιχα που βρίσκονται στον περιβάλλοντα χώρο. Καθ'όλο το μήκος της Μαρίνας θα πρέπει να διαμορφωθεί συνεχής (μη διακεκομμένη) πεζοδιάβαση ή ανάλογα με τα μέτρα ασφαλείας της Μαρίνας. Ανοικτοί χώροι (πλατείες) ή άλλα μικρών διαστάσεων σημεία συγκέντρωσης του κοινού, κατά μήκος της προκυμαίας, μπορούν να παράσχουν τις επιθυμητές θέσεις διεξαγωγής (συγκέντρωσης προσώπων) δραστηριοτήτων συναφών με τη Μαρίνα και την Τοπική Κοινωνία.

13.2.3. ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΓΕΙΤΝΙΑΣΗΣ ΘΑΛΑΣΣΑΣ-ΞΗΡΑΣ

Η θέα προς τη θάλασσα θα πρέπει να γίνει αντικείμενο καλής αξιοποίησης από τις ξενοδοχειακές, εμπορικές και οικιστικές κτιριακές εγκαταστάσεις. Θα πρέπει να διαμορφωθούν οι αναγκαίες συνδέσεις μεταξύ των ξενοδοχειακών μονάδων και των κτιρίων εμπορικού χαρακτήρα.

13.2.4. ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΠΛΗΡΩΜΑΤΩΝ ΣΚΑΦΩΝ

Οι παρεχόμενες υπηρεσίες εξυπηρέτησης των πληρωμάτων σκαφών θα πρέπει να ικανοποιούν τις ανάγκες που χαρακτηρίζουν Μαρίνες διεθνών προδιαγραφών, και να περιλαμβάνουν εγκαταστάσεις πλυντηρίου, ατομικής υγιεινής και εφοδιασμού.

13.2.5. ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ-ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗ / ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

Ο σχεδιασμός των διαφόρων κτιρίων και εγκαταστάσεων της Μαρίνας θα πρέπει να απηχεί (ή να βελτιστοποιεί) με τις ιδιαίτερες αισθητικές παραμέτρους που διακρίνουν τα παραθαλάσσια ελληνικά χωριά. Τα πλεονεκτήματα των κτιρίων και εγκαταστάσεων που βρίσκονται σε προνομιούχα τοποθεσία με θέα προς τη θάλασσα συνεπάγονται και τη συμμόρφωση αυτών σύμφωνα με το περιβάλλον φυσικό τοπίο όσο και με τον ιστορικό χαρακτήρα της Ελλάδας. Η Ελλάδα έχει να προσφέρει μία πληθώρα από χαρακτηριστικά παραδείγματα μικρών σε κλίμακα χωριών, τα οποία με το πέρασμα του χρόνου έχουν επιτύχει μία ιδιαίτερα αρμονική συνύπαρξη με το περιβάλλον. Τα χαρακτηριστικά αυτά θα πρέπει να αντανακλώνται στη μελέτη των κτιριακών εγκαταστάσεων και στη διαμόρφωση της χωροθέτησης των εγκαταστάσεων του Αγίου Νικολάου.

13.2.6. ΑΛΣΥΛΛΙΑ / ΑΚΑΛΥΠΤΟΙ ΧΩΡΟΙ / ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΧΩΡΩΝ

Η διαμόρφωση των εγκαταστάσεων του συγκροτήματος θα πρέπει να διέπεται από ιδιαίτερη μέριμνα όσον αφορά τις πεζοδιαβάσεις και προκυμαίες, τις διόδους διέλευσης οχημάτων και τους χώρους στάθμευσης, και τους ειδικού προορισμού ανοικτούς χώρους για πλατείες και προαύλια για τους πεζούς.

Καθ'όλο το μήκος της οριακής περιμέτρου της Μαρίνας θα πρέπει να διαμορφωθεί μία μεταβατική ζώνη σχεδιασμένη κατά τρόπο ώστε να μην αποτελέσει περιτοίχισμα το οποίο θα εμποδίζει τη θέα προς το αιγιαλό (θάλασσα).

13.3. ΘΑΛΑΣΣΙΑ ΖΩΝΗ

Αντικειμενικός στόχος της αξιοποίησης της θαλάσσιας ζώνης είναι η κατασκευή τουλάχιστον 225 θέσεων ελλιμενισμού σκαφών κατά τρόπο ώστε να ικανοποιούνται οι ανάγκες πρόσδεσης διαφόρων μεγεθών σκαφών, προκειμένου να καλυφθεί η ζήτηση του εθνικού και διεθνούς αγοραστικού κοινού. Οι εγκαταστάσεις ελλιμενισμού θα πρέπει να πληρούν τις προδιαγραφές που εφαρμόζονται σε σύγχρονες, υψηλής ποιότητας ανταγωνιστικές παρόμοιες εγκαταστάσεις, που βρίσκονται σε άλλα σημεία της Μεσογείου. Κάθε θέση πρόσδεσης θα πρέπει να είναι πλήρως εξοπλισμένη με ηλεκτρισμό, παροχή ποσίμου ύδατος και τηλεφωνική επικοινωνία.

13.4. ΧΕΡΣΑΙΑ ΖΩΝΗ

Αντικειμενικός στόχος για την χερσαία ζώνη αποτελεί η ανάπτυξη μιας Μαρίνας υψηλής ποιότητος, με επικουρικές εγκαταστάσεις εξυπηρέτησης σκαφών και με τα αναγκαία κτίσματα (ξενοδοχειακές μονάδες, εμπορικά καταστήματα, οικιστικές μονάδες) στο μέτρο που δύναται να ενταχθούν στο σύνολο και εφ'όσον η προσθήκη τους κρίνεται κατάλληλη. Η Μαρίνα χαρακτηρίζεται αναξιοποίητη και απαιτείται η προσθήκη έργων ανάπτυξης - βελτίωσης όπως οδοί, χώροι στάθμευσης, πεζοδιαβάσεις, χώροι αποθήκευσης σκαφών στη ξηρά (με ελάχιστη χωρητικότητα 120 θέσεων), χώροι διεξαγωγής εργασιών συντήρησης, δίκτυα παροχής και διαμόρφωση του χώρου.

Η Μαρίνα θα πρέπει να περιλαμβάνει τις απαραίτητες διοικητικές και λειτουργικές εγκαταστάσεις εξυπηρέτησης της Μαρίνας και να περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, ξεχωριστή προβλήτα ανεφοδιασμού σε καύσιμα, εγκαταστάσεις ανέλκυσης και συντήρησης των σκαφών κλπ.

14. ΟΡΟΙ ΚΑΙ ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ

14.1. ΑΠΟΠΟΙΗΣΗ

Η παρούσα Πρόσκληση συντάχθηκε από το ΥΠΕΘΟ για πληροφοριακούς αποκλειστικά σκοπούς και προορίζεται να χρησιμοποιηθεί από περιορισμένο αριθμό συμβαλλομένων μερών κατά την εκτίμηση του ενδιαφέροντός τους για τη συναλλαγή που αναφέρεται στην Πρόσκληση. Κανένα μέρος της παρούσας Πρόσκλησης δεν αποτελεί προσφορά ή πρόσκληση για αγορά μετοχών ή άλλων χρεωγράφων ή για σύναψη οποιασδήποτε συμφωνίας ή διακανονισμού σχετικά με τη συναλλαγή που αναφέρεται στο παρόν. Η Πρόσκληση αυτή δεν αποτελεί σύσταση από το ΥΠΕΘΟ ή την Κυβέρνηση για ένα υποψήφιο Προτείνοντα να συμμετάσχει σε οποιαδήποτε διαδικασία πρότασης, που αναφέρεται σ' αυτή την Πρόσκληση.

Οι πληροφορίες που περιέχονται σ'αυτήν την Πρόσκληση είναι αναγκαστικά προκαταρκτικής και ανεπισήμου φύσεως και υπόκεινται σε διευκρινίσεις και αλλαγές. Ορισμένες δηλώσεις της Πρόσκλησης αποδίδουν διάφορες υποθέσεις και προσδοκίες. Αυτές οι υποθέσεις ή προσδοκίες μπορεί να αποδειχθούν ότι ισχύουν ή όχι. Ακόμη, αυτή η Πρόσκληση δεν διατείνεται ότι περιέχει όλες τις πληροφορίες που ίσως χρειασθεί ο συμμετέχων για να αποφασίσει αν θα συμμετάσχει περεταίρω στο πρόγραμμα Ανάπτυξης Ελληνικών Τουριστικών Λιμένων.

Οι πληροφορίες που περιέχονται σ'αυτή την Πρόσκληση έχουν ως μοναδικό σκοπό να επιβοηθήσουν τα ενδιαφερόμενα μέρη ώστε αυτά να προβούν σε δικές τους ανεξάρτητες εκτιμήσεις της συναλλαγής που αναφέρεται στο παρόν, και δεν περιέχει όλες τις πληροφορίες που κάποιος πιθανός επενδυτής θα μπορούσε να απαιτήσει. Το ΥΠΕΘΟ δεν αναλαμβάνει καμμία υποχρέωση να ενημερώσει ή αναθεωρήσει οποιεσδήποτε πληροφορίες, δηλώσεις, εκτιμήσεις ή σχέδια που περιέχονται στο παρόν στην περίπτωση που αυτά θα αποδεικνύονταν ανακριβή ή παραπλανητικά από οποιαδήποτε άποψη. Σε κάθε περίπτωση, τα ενδιαφερόμενα μέρη θα πρέπει να βασισθούν στη δική τους έρευνα και ανάλυση της συναλλαγής που αναφέρεται στο παρόν. Επιπλέον, το ΥΠΕΘΟ δεν έχει επιβεβαιώσει ανεξάρτητα την αλήθεια οποιασδήποτε πληροφορίας που περιέχεται στο παρόν, συμπεριλαμβανομένων των εκτιμήσεων, σχεδίων και των παραδοχών στις οποίες βασίζονται οι εκτιμήσεις ή τα σχέδια αυτά. Το ΥΠΕΘΟ δεν προβαίνει σε καμμία δήλωση και δεν παρέχει καμμία υπόσχεση (ρητή ή σιωπηρή) ως προς την ακρίβεια ή πληρότητα της παρούσας Πρόσκλησης και ρητά αποποιείται οποιαδήποτε ευθύνη (δικαιοπρακτική ή αδικοπρακτική) για οποιεσδήποτε πληροφορίες που περιέχονται στο παρόν, ή για οποιεσδήποτε παραλείψεις, της παρούσας Πρόσκλησης ή οποιουδήποτε άλλου εγγράφου ή προφορικής δήλωσης που μεταδόθηκε ή ετέθη στη διάθεση του παραλήπτη.

Λαμβάνοντας υπ'όψιν τα παραπάνω, ο Συμμετέχων πρέπει να προβεί σε δικές του ανεξάρτητες εκτιμήσεις και έρευνες επί των θεμάτων πού χρειάζονται επεξεργασία στην Πρότασή του, και οποιασδήποτε επένδυσης ή συμμετοχής στις συναλλαγές που περιγράφονται σ'αυτή την Πρόσκληση.

Οποιαδήποτε πρόσθετη πληροφορία παρέχεται στους Συμμετέχοντες από το ΥΠΕΘΟ ή τα στελέχη , τους υπαλλήλους, εκπροσώπους, συμβούλους ή ειδικούς, σε σχέση μ'αυτή την Πρόσκληση θα δίδονται σύμφωνα με τους όρους αυτής της Πρόσκλησης.

14.2. ΕΜΠΙΣΤΕΥΤΙΚΟΤΗΤΑ

Ο Συμμετέχων και τα μέλη της ομάδας του, τα στελέχη του, οι υπάλληλοι, εκπρόσωποι, σύμβουλοι ή ειδικοί, δεν δικαιούνται να κάνουν ή ενθαρύνουν δημόσια σχολια σε σχέση με την Προσφορά ή Προσφορές, την διαδικασία αξιολόγησης ή οποιαδήποτε άλλο θέμα σχετικά με το πρόγραμμα Ανάπτυξης Ελληνικών Τουριστικών Λιμένων, παρά μόνο μετά από γραπτή έγκριση κατά την διακριτική ευχέρεια του ΥΠΕΘΟ.

14.3. ΑΙΤΗΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΑΡΟΧΗ ΠΕΡΑΙΤΕΡΩ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ

Οι Συμμετέχοντες μπορούν να ζητούν διευκρινίσεις των προυποθέσεων της Πρόσκλησης, μέχρι την 1 Οκτωβρίου 1993. Κάθε αίτηση διευκρινίσεων πρέπει να είναι γραπτή, ή να σταλεί με Fax. Αν γίνουν ερωτήσεις για διευκρινίσεις, που κατά την γνώμη του ΥΠΕΘΟ έχουν ενδιαφέρον για όλους τους Συμμετέχοντες, το ΥΠΕΘΟ θα παράσχει γραπτές διευκρινίσεις σε όλους τους Συμμετέχοντες.

Αιτήσεις για διευκρινίσεις πρέπει να απευθύνονται στον:

Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας
Γραμματεία Στήριξης Τουριστικών Λιμένων
Γραφείο 215
Νίκης 5-7
101 80 Αθήνα

Τηλέφωνο: 333-2039
Fax: 323-0801

Το ΥΠΕΘΟ μπορεί, οποτεδήποτε, να ζητήσει από ένα Συμμετέχοντα να διευκρινίσει τις πληροφορίες που έδωσε και αφορούν την παρούσα Πρόσκληση, ή να παράσχει περισσότερες πληροφορίες. Οι πληροφορίες που παρέχονται πρέπει να είναι γραπτές και θα θεωρηθούν ως μέρος της Πρότασης του Συμμετέχοντος.

Αν, κατά τη γνώμη του ΥΠΕΘΟ, ένας Συμμετέχων δεν παράσχει πληροφορίες που ζητήθηκαν από αυτή την Πρόσκληση ή από μία αίτηση του ΥΠΕΘΟ για διευκρινίσεις, αυτή η έλλειψη θα ληφθεί υπόψη από το ΥΠΕΘΟ στη διαδικασία αξιολόγησης.

14.4. ΜΕΤΑΒΟΛΕΣ

Το ΥΠΕΘΟ μπορεί, στα πλαίσια της διακριτικής του ευχέρειας, να αλλάξει, προσθέσει ή ανανεώσει οποιαδήποτε από τα περιεχόμενα αυτής της Πρόσκλησης. Μπορεί επίσης να αλλάξει τις διαδικασίες, χρονοδιαγράμματα και οτιδήποτε άλλα θέματα σε σχέση με την διαδικασία αξιολόγησης μη έχοντας την υποχρέωση να δώσει εξηγήσεις.

Το ΥΠΕΘΟ έχει το δικαίωμα της έγκρισης αλλαγών στην ομάδα εργασίας του Συμμετέχοντος μετά την παραλαβή της Πρότασής του.

14.5. ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗ

Το Ελληνικό Δημόσιο και το ΥΠΕΘΟ, υπό οποιεσδήποτε συνθήκες, δεν έχουν την υποχρέωση να αποζημιώσουν τον Συμμετέχοντα ή οποιονδήποτε άλλο για οποιοδήποτε κόστος, έξοδα ή ζημίες που θα γίνουν ή θα υπερβαρύνουν τον Συμμετέχοντα ή μέλος, σχετικά με την αξιολόγηση ή άλλες ενέργειες, βασισμένες στην παρούσα Πρόσκληση, ή άλλες συμπληρωματικές πληροφορίες, ενημέρωση ή τροποποίηση της Πρόσκλησης, το ενδιαφέρον αίτησης, ή την υποβολή Προσφοράς, ή με τη συμμετοχή στη διαδικασία αξιολόγησης.

14.6. ΑΠΟΡΡΙΨΗ

Το ΥΠΕΘΟ διατηρεί το δικαίωμα της απόρριψης μιάς ή όλων των προσφορών στην απόλυτη διακριτική του ευχέρεια και να απαλείψει οποιοδήποτε δευτερεύον σφάλμα ή παράλειψη σε μία Πρόταση ή στη διαδικασία Προτάσεων. Οι Συμμετέχοντες πρέπει να γνωρίζουν ότι το ΥΠΕΘΟ διατηρεί το δικαίωμα να λάβει υπόψη του οποιοδήποτε συντελεστή, συμπεριλαμβανομένων των οικονομικών συντελεστών, κατά τη διάρκεια της επιλογής.

15. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α'

ΝΟΜΟΣ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Β'

ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ (Γραφική Παράσταση)

Παράρτημα Β

ΧΡΟΝΟΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΙΛΟΓΗ ΤΩΝ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΩΝ ΕΠΕΝΔΥΤΩΝ

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΛΙΜΕΝΩΝ

ΣΤΑΔΙΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ	ΤΕΛΙΚΗ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ
Δημοσίευση και έκδοση της παρούσης Πρόσκλησης	17 Σεπτ. 1993
Επισκέψεις των Μαρινών	27 Σεπτ. - 8 Οκτωβ. 1993
Τελική ημερομηνία για κοινοποίηση στο ΥΠΕΘΟ από τους Προτείνοντες της πρόθεσής τους να υποβάλλουν Προσφορά	1 Οκτωβ. 1993
Τελική ημερομηνία για τους Συμμετέχοντες για διευκρινήσεις επί της παρούσας Πρόσκλησης	8 Οκτωβ.1993
Επιβεβαίωση προς τους Συμμετέχοντες από το ΥΠΕΘΟ	15 Οκτωβ. 1993
Τελικές απαντήσεις από το ΥΠΕΘΟ σε διευκρινήσεις που ζητήθηκαν	15 Οκτωβ. 1993
Υποβολή Προσφορών των Συμμετεχόντων, στο ΥΠΕΘΟ	22 Οκτωβ. 1993
Διάθεση του εγγράφου προς Προκριθέντες	1 Νοεμβρ. 1993
Επιλογή Προκριθέντων από το ΥΠΕΘΟ	8 Νοεμβρ. 1993
Ειδοποίηση των Προκριθέντων που επιλέγησαν	12 Νοεμβρ. 1993
Επίσημη διανομή του εγγράφου προς Προκριθέντες	12 Νοεμβρ. 1993
Τελικές Προσφορές υποβάλονται στο ΥΠΕΘΟ από τους Προκριθέντες	14 Ιαν.1994
Επιλογή του Προκριθέντος από το ΥΠΕΘΟ	4 Φεβρ. 1993
Εναρξη Περιόδου Διαπραγματεύσης	4 Φεβρ. 1993
Υπογραφή της Σύμβασης Παραχώρησης	8 Μαρτίου 1994

Χρονικές στήλες διαγράμματος (η εβδ. ξεκινώντας από Δευτέρα):
- * 1993 * Αύγουστος: 2, 9, 16, 23, 30
- Σεπτέμβριος: 6, 13, 20, 27
- Οκτώβριος: 4, 11, 18, 25
- Νοέμβριος: 1, 8, 15, 22, 29
- Δεκέμβριος: 6, 13, 20, 27
- * 1994 * Ιανουάριος: 3, 10, 17, 24, 31
- Φεβρουάριος: 7, 14, 21, 28
- Μάρτιος: 7, 14, 21, 28

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Γ'

ΠΡΟΣΧΕΔΙΟ ΕΠΙΣΤΟΛΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΙΒΕΒΑΙΩΣΗ ΤΗΣ ΠΡΟΘΕΣΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΙΒΕΒΑΙΩΣΗ ΤΗΣ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΣΤΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΠΡΟΣΦΟΡΩΝ

(ημερομηνία)

Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας
Γραμματεία Στήριξης Τουριστικών Λιμένων
Γραφείο 215
Νίκης 5-7
101 80 Αθήνα

Κύριοι,

ΘΕΜΑ: ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΩΝ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΛΙΜΕΝΩΝ

Επιβεβαιώνουμε τη λήψη της Πρόσκλησης για την υποβολή Προσφορών ("Πρόσκληση") που μας παραδόθηκε την (ημερομηνία).

Επιβεβαιώνουμε, ξεχωριστά και από κοινού:

(α) ότι (επωνυμία της κοινοπραξίας/ Συμμετέχων) θα προετοιμάσει και θα υποβάλει την Προσφορά όπως προβλέπει η Πρόσκληση, και

(β) ότι αποδεχόμαστε, και δεσμευόμαστε, από καθέναν από τους όρους και τις προυποθέσεις που περιλαμβάνονται στην Πρόσκληση όπως ειδικότερα περιγράφονται στο 4ο Τμήμα της Πρόσκλησης.

Με τιμή,

(υπογεγραμένη από, ή στο όνομα και για λογαριασμό, καθενός από τα μέρη γης "Κοινοπραξίας" / Συμμετέχοντος).

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Δ'

ΔΗΛΩΣΗ ΠΡΟΣΟΝΤΩΝ ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΝΤΟΣ

ΔΗΛΩΣΗ ΠΡΟΣΟΝΤΩΝ ΣΥΜΜΕΤΕΧΟΝΤΟΣ

Οι παρακάτω πληροφορίες πρέπει να παρασχεθούν από τις εταιρείες που θα υποβάλλουν Προτάσεις. Προτάσεις από κοινοπραξίες περισσοτέρων από μία εταιρειών, πρέπει να περιλαμβάνουν τις απαιτούμενες πληροφορίες, για κάθε συμμετέχουσα εταιρεία. Οι πληροφορίες πρέπει να γραφούν στην ίδια διάταξη (σειρά) όπως παρακάτω και να συμπεριληφθούν, αποτελώντας μέρος της Πρότασης.

Το ΥΠΕΘΟ αναγνωρίζει την λεπτή φύση των ζητούμενων οικονομικών στοιχείων στην δήλωση. Τέτοιες πληροφορίες μπορούν, να υποβληθούν, από τους Συμμετέχοντες ξεχωριστά με την ένδειξη "Εμπιστευτικό". Αυτές οι πληροφορίες θα χρησιμοποιηθούν μόνο από το ΥΠΕΘΟ για σκοπούς αξιολόγησης και θα παραμείνουν εμπιστευτικές όπως επιβάλλεται από τον νόμο.

1. Ονομα Συμμετέχοντος, διεύθυνση και τηλέφωνο, την μέχρι τώρα φύση και διάρκεια της εργασίας του Συμμετέχοντος.

2. Η νομική μορφή του Συμμετέχοντος (Ανώνυμος Εταιρεία, Ομόρυθμος Εταιρεία - Κοινοπραξία κ.λ.π.) για κάθε μέλος της ομάδος, το έτος ίδρυσης, τον αριθμό και την ημερομηνία του Φ.Ε.Κ. ή την Καταχώρηση του Καταστατικού στην αρμόδια Αρχή, καθώς και οποιαδήποτε αλλαγή του καταστατικού, και την διεύθυνση της εταιρείας κατά την ημέρα της αίτησης.

3. Αντίγραφα του καταστατικού των επιχειρήσεων (νόμος, άρθρα καταστατικού) ελληνικά ή ξενόγλωσσα (μεταφρασμένα στα ελληνικά), με όλες τις αλλαγές κατά την ημέρα της αίτησης.

4. Αντίγραφα ή πρωτότυπα του Φ.Ε.Κ. που να περιλαμβάνει τα ονόματα του τελευταίου Διοικητικού Συμβουλίου των Ελληνικών Εταιρειών και τα σχετικά έγγραφα νομιμοποίησης των μελών ξένων εταιρειών, θεωρημένα (με μετάφραση στα Ελληνικά όπου είναι ξενόγλωσσα).

5. Οταν ο Συμμετέχων είναι κοινοπραξία πρέπει να αναφερθούν τα ονόματα και οι διευθύνσεις όλως των μερών ή των μελών της κοινοπραξίας και τα ποσοστά ιδιοκτησίας τους (συμμετοχής).

6. Την προτεινόμενη τελική δομή ιδιοκτησίας στην Παραχώρηση της Περιοχής περιλαμβανουμένων λεπτομερειών οποιασδήποτε ξένης συμμετοχής και πρόσθετης χρηματοδότησης από τις διεθνείς χρηματογορές.

7. Το όνομα διεύθυνση και αριθμό τηλεφώνου του εξουσιοδοτημένου εκπροσώπου του Συμμετέχοντος.

8. Την αρχική κεφαλαιακή συμμετοχή του Συμμετέχοντος και λεπτομερή στοιχεία της καθαρής θέσης της εταιρείας και των υποχρεώσεων της.

9. Εάν το φυσικό ή νομικό πρόσωπο το οποίο θα αναλάβει την αξιοποίηση έχει ειδικά συσταθεί για αυτόν τον σκοπό και είναι θυγατρική εταιρεία ή κοινοπραξία, η σχέση που θα υπάρχει μεταξύ της εταιρείας και των χρηματοδοτών ή συμμετοχόντων, ειδικά όταν αναφέρονται σε εγγυήσεις καλής εκτέλεσης κατά την Παραχώρηση.

10. Αποδεικτικά στοιχεία (υπογεγραμμένες επιστολές ενδιαφέροντος) της θέλησης και της δέσμευσης όλων των μερών για την συμμετοχή και αποπεράτωση του έργου.

11. Λεπτομέρειες της οργάνωσης διοίκησης του έργου και της ομάδος ανάπτυξης εργασίας, την οποία ο Συμμετέχων προτείνει να αναθέσει την ανάπτυξη. Οι πληροφορίες πρέπει να περιλαμβάνουν τα ονόματα και βιογραφικά των ανωτάτων στελεχών, καθώς και τα καθήκοντα τους, τους ειδικούς συμβούλους και εταιρείες, και λεπτομέρειες των προσόντων και της εμπειρίας των.

12. Αποδεικτικά στοιχεία για την οικονομική κατάσταση του Συμμετέχοντος (περιλαμβάνοντας όλα τα μέρη) επιδεικνύοντας ικανοποιητική θέση, και οικονομικές δυνατότητες ανάληψης και αποπεράτωσης του έργου, περιλαμβάνοντας τα ακόλουθα:

- Ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις των τελευταίων πέντε ετών, επιδεικνύοντας συνολική καθαρή θέση και στην περίπτωση που μέρος της καθαρής θέσης αντιπροσωπεύει ακίνητα, η μέθοδος αποτίμησης της αξίας των ακινήτων, π.χ. τρέχουσα τιμή αγοράς, αξία κτήσεως και αναπροσαρμογή,

- Εάν η νομοθεσία της χώρας όπου είναι εγκαταστημένο το μέλος της ομάδος χρηματοδότησης δεν προβλέπει την δημοσίευση των ισολογισμών της εταιρείας πρέπει να υποβληθεί μία δήλωση που να αποδεικνύει το ανωτέρω. Το ίδιο ισχύει για τις Ελληνικές επιχειρήσεις,

- Συνεργαζόμενες τράπεζες - όρια πίστωσης, στην εταιρεία ή στους εγγυητές ή στους συμμετέχοντες, και

- Το όνομα, διεύθυνση και αριθμό τηλεφώνου, τεσσάρων τουλάχιστον συστάσεων, σχετικών με την παροχή πίστωσης, κατά προτίμηση αυτών που ασχολούνται με την χρηματοδότηση έργων του ίδιου μεγέθους που αφορούν το νομικό ή φυσικό πρόσωπο, τους εγγυητάς και τους συμμετέχοντες.

13. Περιγραφή της προγενέστερης και παρούσας εμπειρίας του Συμμετέχοντος στην ανάπτυξη και λειτουργία έργων παρεμφερούς φύσεως και κλίμακος αναφέροντας λεπτομέρειες της τοποθεσίας, του μεγέθους της διοίκησης και της λειτουργίας. Ιδιαίτερη έμφαση πρέπει να δοθεί στα παρακάτω:

- Οικονομική βιωσιμότητα και επιτυχία του έργου,
- Ικανότητα λήψης επαρκούς χρηματοδότησης,
- Ποιότητα της αρχιτεκτονικής και του σχεδίου διαμόρφωσης χώρου καθώς και της κατασκευής,
- Χρονοδιάγραμμα έγκαιρης εκτέλεσης έργου, και
- Εμπειρία διοικητικής λειτουργίας

Ονομα ατόμου και αριθμός τηλεφώνου που μπορεί να χρησιμοποιηθεί για πληροφορίες επί των ανωτέρω έργων.

14. Ιστορικό Συμμετέχοντος στην ανάληψη έργων επενδύσεως.

15. Τεχνικές ικανότητες.

Γνωστοποίηση συμβούλων που θα παράσχουν υπηρεσίες ανάπτυξης ή λεπτομέρειες για τους ειδικούς συμβούλους των οργανισμών που θα αποτελέσουν την Συμμετέχουσα Ομάδα.

16. Υπογεγραμμένη υπεύθυνη δήλωση ενδείκνοντας τα παρακάτω:

- Δεν έχει απαγορευθεί στον Συμμετέχοντα η συμμετοχή του σε παρεμφερή διαγωνισμό στο παρελθόν και ότι δεν πληρεί τις προυποθέσεις για συμμετοχή σε διαγωνισμό δημοσίων επενδύσεων σύμφωνα με τους νόμους των αντίστοιχων κρατών,
- Οτι οι συμμετέχοντες δεν ευρίσκονται σε κατάσταση χρεωκοπίας, εκκαθάρισης, κλείσιμο επιχείρησης, συμβιβασμός με πιστωτές ή οποιαδήποτε άλλη παρόμοια κατάσταση που προέρχεται από παρόμοια διαδικασία προβλεπόμενη στην εθνική νομοθεσία.
- Δεν έχει εκκινηθεί η σχετική νομική διαδικασία που κυρήσει τους συμμετέχοντες πτωχεύσαντες ή έχει ορισθεί επίτροπος ή υπάρχει συμβιβασμός με τους πιστωτάς, ή οποιαδήποτε άλλη παρόμοια κατάσταση προβλεπόμενη στην εθνική νομοθεσία,

- Οτι δεν έχουν κατηγορηθεί για παράβαση επαγγελματικής δεοντολογίας με μία τελεσίδικη απόφαση,

- Οτι δεν έχουν διαπράξει σοβαρή επαγγελματική παράβαση η οποία συνεπάγεται με τιμωρία όπως παραίτηση δικαιώματος, την διαγραφή από επαγγελματικούς οργανισμούς κ.λ.π. και

- Οτι έχουν πληρώσει όλους τους φόρους σύμφωνα με τους νόμους της χώρας προέλευσης ή τους φόρους που είναι πληρωτέοι από επιχειρησιακές δραστηριότητες στην Ελλάδα. Στην τελευταία περίπτωση πρέπει να προσκομίσουν πιστοποιητικό φορολογικής ενημερώτητος ότι δεν οφείλουν φόρους στο Ελληνικό Δημόσιο σύμφωνα με την απόφαση του Υπουργού Οικονομικών 2048300/68444-11/0016 (Φ.Ε.Κ. 508 Β/9-8 90).

17. Λεπτομέρειες οποιαδήποτε εκκρεμούς νομικής υποθέσεως που θα μπορούσε να καταλήξει σε οικονομικό συμβιβασμό και η οποία θα έχει σημαντική δυσμενή επιρροή στην εκτέλεση υλοποίησης του παρόντος έργου.

18. Λεπτομέρειες συμμετοχής σε έργα που διεκόπησαν ή για τα οποία έχει δοθεί ειδοποίηση καθυστέρησης.